



ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ & ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Θέμα εργασίας : Αξιολόγηση πληροφοριών των Διεθνών Λογιστικών
Πρότυπων 16 και 40 : Περίπτωση εταιρειών
Κατασκευαστικού Κλάδου Χ.Α.Α.

ΡΟΥΣΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ

Επιβλέπων καθηγητής: Ιωάννης Φίλος

Αθήνα

Ιούνιος 2009



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
Α. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 16 «ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ»	8
1.1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ	8
1.2. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	8
1.3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	9
1.4. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	10
1.4.1. Γενικός Κανονισμός	10
1.4.2. Αρχικά Κόστη	11
1.4.3. Μεταγενέστερα Κόστη.....	12
1.5. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	13
1.5.1. Στοιχεία του Κόστους ενός Παγίου.....	14
1.5.2. Προσδιορισμός του Κόστους ενός Παγίου	15
1.6. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	17
1.6.1. Μέθοδος Κόστους.....	18
1.6.2. Μέθοδος Αναπροσαρμογής.....	18
1.6.3. Ο Λογιστικός Χειρισμός των Αναπροσαρμογών	20
1.6.4. Σχεδιάγραμμα Λογιστικού Χειρισμού Αναπροσαρμογής	23
1.7. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	24
1.7.1. Σκοπός της απόσβεσης	24
1.7.2. Γενικοί κανονισμοί αποσβέσεων	24
1.7.3. Αποσβεστέο Ποσό και Περίοδος Απόσβεσης	25
1.7.4. Έναρξη και Διακοπή Απόσβεσης	26
1.7.5. Οικόπεδα και κτίρια	27
1.7.6. Μέθοδοι Απόσβεσης	27
1.8. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ	28
1.9. ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ	29
1.10. ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	30
1.11. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	31
1.12. ΈΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ	34
1.12.1. Ανακλήσεις άλλων ανακοινώσεων	34
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 40 «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ».....	34
2.1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ	34
2.2. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	35
2.3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	36
2.4. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	38
2.4.1. Κύριο σημείο διαφοράς «Επενδύσεων σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων»	38
2.4.2. Η σπουδαιότητα διαχωρισμού των ακινήτων	39
2.4.3. Σχεδιάγραμμα Απόφασης για Ταξινόμηση ενός Ακινήτου.....	40
2.4.4. «Μικτά Ακίνητα»	41
2.4.5. Ειδικά θέματα Επενδύσεων σε Ακίνητα.....	41
2.5. ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	42
2.6. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	43
2.7. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ.....	46

2.7.1. Γενικοί Κανόνες	46
2.7.2. Μέθοδος Κόστους Κτήσης	47
2.7.3. Μέθοδος Εύλογης Αξίας	48
2.7.4. Αδυναμία προσδιορισμού της Εύλογης Αξίας	50
2.8. ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	51
2.8.1. Μεταφορές όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος Κόστους Κτήσης	51
2.8.2. Μεταφορές όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος Εύλογης Αξίας	52
2.8.3. Σχεδιάγραμμα Λογιστικού Χειρισμού για Μεταφορές Ακινήτων	54
2.9. ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	55
2.9.1. Αντικατάσταση Μέρους του Ακινήτου	55
2.9.2. Αποζημιώσεις από Τρίτα Μέρη	56
2.10. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	57
2.10.1. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται είτε η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας είτε η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης	57
2.10.2. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας	58
2.10.3. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης	60
2.11. ΉΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ	61
2.11.1. Ανακλήσεις άλλων ανακοινώσεων	61
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ 16 & 40 ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	62
3.1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ	62
3.2. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ Δ.Λ.Π. 16	64
3.2.1. Ποια ενσώματα πάγια υπάγονται στο Πρότυπο	64
3.2.2. Προϋποθέσεις αρχικής καταχώρησης	64
3.2.3. Αξία αρχικής καταχώρησης ακινήτων	65
3.2.4. Αξία αρχικής καταχώρησης παγίων (πλην ακινήτων)	65
3.2.5. Μεταγενέστερες δαπάνες	66
3.2.6. Μεταγενέστερη αποτίμηση	66
3.2.7. Αποσβέσεις	67
3.2.8. Ανταλλακτικά και εφεδρικός εξοπλισμός	68
3.2.9. Καταστροφή ενσώματων παγίων	69
3.2.10. Αντικατάσταση μερών ενσώματων παγίων στοιχείων	69
3.2.11. Τακτική κύρια επιθεώρηση	69
3.3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ Δ.Λ.Π. 40	70
3.3.1. Έννοια	70
3.3.2. Αρχική καταχώρηση	71
3.3.3. Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώρηση	71
3.3.4. Γνωστοποιήσεις	72
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	72
4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ	72
4.1.1. Ορισμός της Εκτίμησης	72
4.1.2. Χαρακτηριστικά Επενδύσεων σε Ακίνητα	73
4.1.3 Χρήσεις Εκτίμησης	74
4.1.4. Ειδικοί Παράγοντες που επηρεάζουν την Εκτίμηση/Αξία ακινήτου	74
4.2. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	76
4.2.1. Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)	76

4.2.2. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS)	77
4.2.3. Σχέση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2003 (EVS 2003) με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS), με τους κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης και με την εθνική νομοθεσία.....	79
4.2.4. Απομάκρυνση από τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα	81
4.2.5. Σχέση Εκτιμητικών Προτύπων με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα(IAS)	83
4.3. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	84
4.3.1. Ο καταρτισμένος εκτιμητής – Απαραίτητα προσόντα.....	84
4.3.2. Πιστοποίηση εκτιμητών	86
4.3.3. Συγκρούσεις συμφερόντων	86
4.3.4. Διάκριση εκτιμητών	87
4.3.5. Συνεργασία Εκτιμητή – Ελεγκτή – Επιχείρησης.....	90
4.4. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΌΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ.....	92
4.4.1. Η σπουδαιότητα ύπαρξης σε κείμενο των Δεσμευτικών Όρων Ανάθεσης.....	92
4.4.2. Περίληψη του αναγκαίου περιεχομένου των Δεσμευτικών Όρων Ανάθεσης	93
4.5. ΒΑΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	95
4.5.1. Γενικά περί βάσεων εκτίμησης	95
4.5.2. Αγοραία Αξία	95
4.5.3. Άλλοι ορισμοί των βάσεων εκτίμησης.....	98
4.6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ	105
4.6.1. Εισαγωγή	105
4.6.2. Η Σημασία της Ανάλυσης της Αγοράς και των Στοιχείων που προκύπτουν από αυτή	106
4.6.3. Οι Βασικές Μέθοδοι	108
4.6.4. Η Συγκριτική Μέθοδος	109
4.6.5. Η εισοδηματική μέθοδος.....	111
4.6.6. Η μέθοδος του κόστους ή η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	114
4.6.7. Η Υπολειμματική Μέθοδος	116
4.7. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ	117
4.7.1. Γενικά.....	117
4.7.2. Ταξινόμηση των παγίων στοιχείων ενεργητικού	117
4.7.3. Η επιλογή συνεπών βάσεων εκτίμησης	118
4.8. ΤΡΟΠΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	119
Β. ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ – ΕΡΕΥΝΑ.....	121
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	121
5.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ	121
5.2. ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ	121
5.3. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ – ΣΤΟΧΟΥ	122
5.4. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	122
5.4. ΜΕΣΟ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	122
5.5. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ	123
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	126
6.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	126
6.2. ΤΡΟΠΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΣΥΛΛΕΓΟΜΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	127
6.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΞΑΓΩΓΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΩΝ	128



Α. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31/12/2007	128
6.3.1. Ποσοστό συμμόρφωσης των εταιρειών στις γνωστοποιήσεις του Δ.Α.Π. 16	129
6.3.2. Ποσοστό συμμόρφωσης των εταιρειών στις γνωστοποιήσεις του Δ.Α.Π. 40	131
6.3.3. Μέθοδοι αποτίμησης των ενσώματων παγίων.....	133
6.3.4. Μέθοδοι αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα.....	134
6.3.5. Μέθοδοι απόσβεσης	136
6.3.6. Ωφέλιμες ζωές ενσώματων παγίων	137
6.3.7. Γνωστοποιήσεις για εκτιμητές	138
Β. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ Ε.Α.Π. ΚΑΙ Δ.Α.Π. ΤΗΣ 31/12/2004 - ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ Δ.Π.Χ.Π.	140
6.3.8. Σύγκριση ενσώματων παγίων ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	141
6.3.9. Σύγκριση συσσωρευμένων αποσβέσεων ενσώματων παγίων ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	143
6.3.10. Σύγκριση παγίου ενεργητικού ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	144
6.3.11. Σύγκριση άλλων ευρύτερων σημαντικών οικονομικών μεγεθών ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	145
6.3.12. Σύγκριση αριθμοδείκτη «πάγιο ενεργητικό προς σύνολο ενεργητικού» ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	147
6.3.13. Σύγκριση αριθμοδείκτη «ίδια κεφάλαια προς πάγιο ενεργητικό» ΕΛΠ – ΔΛΠ.....	148
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	149
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	153
ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....	154
ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ ΣΕ ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ	155
ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ	156
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:.....	157
ΜΕΡΟΣ Α: ΦΥΛΛΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (NOTES) ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.	158
ΜΕΡΟΣ Β: ΦΥΛΛΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (NOTES) ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.	176
ΜΕΡΟΣ Γ: ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΘΕ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΟΠΩΣ ΠΡΟΕΚΥΨΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΛΕΤΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.	199

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σήμερα οι εταιρείες δραστηριοποιούνται σε ένα σύγχρονο και διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον όπου χρειάζεται συνεχής προσπάθεια, βελτίωση και προσαρμογή στις νέες συνθήκες έτσι ώστε να καταφέρουν οι εταιρείες να διατηρήσουν τη θέση που κατέχουν στην αγορά. Οι νέες εξελίξεις που έχουν διαμορφωθεί στο επιχειρηματικό περιβάλλον έχουν θέσει στις επιχειρήσεις κάποια πλαίσια τα οποία θα πρέπει να ακολουθηθούν.

Η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έφερε τις ελληνικές επιχειρήσεις μπροστά σε μια νέα πραγματικότητα. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα παρέχουν τις κατευθυντήριες γραμμές τις οποίες οι επιχειρήσεις θα πρέπει να ακολουθήσουν προκειμένου να παρουσιάζουν μια δίκαιη και εύλογη εικόνα της οικονομικής τους κατάστασης και θέσης. Επίσης, η υιοθέτηση αυτού του νέου λογιστικού πλαισίου προσδοκάτε ότι θα έχει ως αποτέλεσμα την καλύτερη δυνατή αξιολόγηση των οικονομικών καταστάσεων τόσο από πλευράς μετόχων και οικονομικών αναλυτών όσο και από πλευράς όλων των δυνητικών γενικότερα χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, οι οποίοι θα μπορούν να βασιστούν στις οικονομικές καταστάσεις ως βασικό και αξιόπιστο μέσο πληροφόρησης, προκειμένου να λάβουν την πιο ικανοποιητική επενδυτική απόφαση.

Για να επιτυγχάνεται αυτό όμως θα πρέπει οι επιχειρήσεις να αντιληφθούν και να κατανοήσουν τις απαιτήσεις αυτών των Προτύπων. Λέγοντας απαιτήσεις εννοούμε τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις που θα πρέπει μια επιχείρηση να παρέχει έτσι ώστε να παρουσιάσει μέσω των οικονομικών της καταστάσεων τη δίκαιη και εύλογη εικόνα της.

Η παρούσα εργασία έχει ως σκοπό, από τη θεωρητική της πλευρά, να μελετήσει το περιεχόμενο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που σχετίζονται με την εκτίμηση και τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων, να εντοπίσει και να επισημάνει τις σημαντικότερες διαφορές αυτών των Προτύπων με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, καθώς και να παρουσιάσει σημαντικές πληροφορίες και έννοιες για τις εκτιμήσεις παγίων στοιχείων, τα Εκτιμητικά Πρότυπα και τους Εκτιμητές. Από την

πρακτική της πλευρά, κύριος στόχος της έρευνας που πραγματοποιήθηκε, είναι να αξιολογήσει την πληρότητα και την σαφήνεια των γνωστοποιήσεων που παρέχουν οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. εταιρείες σχετικά με την αποτίμηση και τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων και να εξάγει το βαθμό συμμόρφωσης των εισηγμένων εταιρειών στις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις των σχετικών Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Επίσης, δευτερεύων στόχος της έρευνας είναι να παρουσιάσει τα οικονομικά μεγέθη που σχετίζονται με τα ενσώματα πάγια στοιχεία των εισηγμένων στο Χ.Α.Α. εταιρειών, όπως αυτά διαμορφώνονται μετά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και να τα συγκρίνει με τα αντίστοιχα των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

Διανύοντας το οικονομικό έτος 2009 και έχοντας περάσει ικανοποιητικό διάστημα από την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, είναι ενδιαφέρον να ερευνηθεί τι σήμαινε στην πράξη, για την ελληνική λογιστική πρακτική αυτή η μετάβαση στο σύστημα των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, έτσι όπως προκύπτει από τα στοιχεία που δημοσιεύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιριών της 31.12.2007.

Στη συγκεκριμένη ερευνητική εργασία, επιχειρείται μια κριτική ματιά, στο περιεχόμενο των ετήσιων οικονομικών στοιχείων που δημοσίευσαν οι εισηγμένες εταιρείες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, με έμφαση κυρίως στα λογιστικά μεγέθη των ενσώματων παγίων, τα οποία έχουν επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από την υιοθέτηση και εφαρμογή των νέων λογιστικών Προτύπων.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστεί η δομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, ώστε να διευκολυνθεί ο αναγνώστης. Η εργασία χωρίζεται σε δύο μέρη. Το πρώτο μέρος περιέχει τη θεωρητική προσέγγιση ενώ το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει τη μεθοδολογία και τα αποτελέσματα της πρακτικής έρευνας.

Πιο συγκεκριμένα, η δομή των κεφαλαίων έχει ως εξής:

Μέρος Α:

- Το πρώτο κεφαλαίο περιλαμβάνει τη παρουσίαση και τη μελέτη του περιεχομένου του Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις».

- Το δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνει τη παρουσίαση και τη μελέτη του περιεχομένου του Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».
- Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μια συνοπτική παρουσίαση των σημαντικότερων διαφορών του Δ.Λ.Π. 16 και του Δ.Λ.Π. 40 με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.
- Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζονται σημαντικές πληροφορίες για τις εκτιμήσεις των ενσώματων παγίων, τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους εκτιμητές.

Μέρος Β΄:

- Στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση της μεθοδολογίας και του σχεδιασμού της έρευνας.
- Στο έκτο κεφάλαιο επεξεργάζονται και αναλύονται τα δεδομένα της ερευνάς και εξάγονται συμπεράσματα.
- Στο έβδομο κεφάλαιο περιλαμβάνονται τα γενικά συμπεράσματα.

Στο παράρτημα παρουσιάζονται όλα τα αναλυτικά αρχεία και οι πίνακες με τα δεδομένα της έρευνας καθώς και σημειώσεις - παρατηρήσεις για την κάθε υπό εξέταση εταιρεία.

Α. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 16 «ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ»

1.1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ

Ο σκοπός του Δ.Λ.Π. 16 είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό για τα ενσώματα πάγια στοιχεία ενεργητικού (ακίνητη ιδιοκτησία, μηχανήματα και εξοπλισμό), ούτως ώστε οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να διακρίνουν και να κατανοήσουν πληροφορίες για την επένδυση της οντότητας στα υλικά πάγια στοιχεία του ενεργητικού της καθώς και τις μεταβολές στην εν λόγω επένδυση¹.

Τα κύρια θέματα² στη λογιστικοποίηση των ενσώματων παγίων στοιχείων ενεργητικού είναι:

- (α) η αναγνώριση των ενσώματων παγίων
- (β) ο προσδιορισμός της λογιστικής τους αξίας, και
- (γ) οι αποσβέσεις και η μείωση της αξίας τους.

1.2. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Το Δ.Λ.Π. 16 πρέπει να εφαρμόζεται για όλα τα ενσώματα πάγια μιας επιχείρησης εκτός εάν υπάρχει επιτρεπόμενος ή υποχρεωτικός εναλλακτικός χειρισμός, για συγκεκριμένο στοιχείο, ο οποίος ορίζεται από άλλο Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α..

Το πρότυπο αυτό δεν καλύπτει³:

- (α) υλικά πάγια στοιχεία ενεργητικού που ταξινομούνται ως «κατεχόμενα για πώληση» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5
- (β) βιολογικά στοιχεία ενεργητικού που σχετίζονται με γεωργικές δραστηριότητες (Δ.Λ.Π. 41)

¹ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training.

² Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton.

³ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training.

- (γ) την αναγνώριση και επιμέτρηση στοιχείων ενεργητικού που αφορούν σε εξερεύνηση και αξιολόγηση πηγών ορυκτού πλούτου (Δ.Π.Χ.Α. 6), και
- (δ) δικαιώματα εξερεύνησης και εξόρυξης πετρελαίου, ορυκτών, φυσικού αερίου, κ.λπ.

Όμως, το Δ.Λ.Π. 16 καλύπτει ακίνητη ιδιοκτησία, μηχανήματα και εξοπλισμό που χρησιμοποιούνται στην ανάπτυξη ή συντήρηση των στοιχείων που αναφέρονται στο (β) και (δ) πιο πάνω.

1.3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται, προκειμένου για την πληρέστερη κατανόηση και εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 16.

Ενσώματα πάγια είναι τα υλικά στοιχεία τα οποία:

- κατέχονται από την επιχείρηση με σκοπό τη χρησιμοποίησή τους στην παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, στην παραγωγική διαδικασία ή για εκμίσθωση σε τρίτους και
- αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία χρήσεις.

Απόσβεση είναι η συστηματική κατανομή του αποσβεστέου ποσού ενός πάγιου στοιχείου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.

Αποσβεστέο ποσό είναι το κόστος ενός πάγιου στοιχείου ή άλλο ποσό το οποίο αντικαθιστά το κόστος, στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης, μειωμένο κατά την υπολειμματική του αξία.

Κόστος είναι το ποσό που καταβλήθηκε σε μετρητά ή ταμειακά ισοδύναμα ή η εύλογη αξία άλλου αντιτίμου που δόθηκε, προκειμένου να αποκτηθεί ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία απόκτησης ή κατασκευής του.

Υπολειμματική Αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό το οποίο μία επιχείρηση θα λάμβανε στην τρέχουσα χρήση από τη διάθεση ενός παγίου, μετά από την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων διάθεσης, εφόσον το πάγιο ήταν σε τέτοια κατάσταση και χρονική στιγμή όπως αυτή που αναμένεται στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Ωφέλιμη Ζωή είναι:

- το χρονικό διάστημα για το οποίο ένα πάγιο στοιχείο αναμένεται να χρησιμοποιηθεί από την επιχείρηση, ή
- ο αριθμός των μονάδων παραγωγής που αναμένεται να λάβει η επιχείρηση από το πάγιο στοιχείο.

Εύλογη Αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να ανταλλαχθεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, στα πλαίσια μίας αμοφο-τεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση, μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με τη θέληση τους.

Λογιστική Αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα πάγιο στοιχείο αναγνωρίζεται, μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών λόγω μείωσης της αξίας του.

Ζημιά λόγω Μείωσης της Αξίας (ζημιά απομείωσης) είναι το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του.

Ανακτήσιμο Ποσό είναι το υψηλότερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού.

Ειδική για την επιχείρηση αξία είναι η παρούσα αξία των ταμειακών ροών που μία επιχείρηση αναμένει να προκύψουν από τη συνεχή χρήση ενός στοιχείου του ενεργητικού και από τη διάθεση του στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του ή από τη διάθεση μίας υποχρέωσης.

1.4. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

1.4.1. Γενικός Κανονισμός

Το κόστος ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων θα αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν⁴:

(α) πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην οντότητα και

(β) το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Τα **ανταλλακτικά** και τα **είδη συντήρησης** αναγνωρίζονται ως αποθέματα και μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης κατά την ανάλωση τους. Παρόλα αυτά, σημαντικής αξίας ανταλλακτικά και εφεδρικός εξοπλισμός μπορούν να χαρακτηριστούν ως ενσώματα πάγια, όταν μία επιχείρηση αναμένει να τα χρησιμοποιήσει για περισσότερες από μία χρήσεις. Παρομοίως, εάν τα ανταλλακτικά και τα μηχανήματα συντήρησης μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο σε σχέση με ένα στοιχείο των ενσώματων παγίων, τότε θεωρούνται πάγια⁵.

Το Δ.Λ.Π. 16 δεν καθορίζει τη μονάδα μέτρησης για την αναγνώριση ενός παγίου στοιχείου, δηλαδή δεν καθορίζει τι αποτελεί πάγιο στοιχείο. Ως εκ τούτου, απαιτείται υποκειμενική κρίση κατά την εφαρμογή των κριτηρίων αναγνώρισης των ενσώματων παγίων ανάλογα με τις ειδικές περιστάσεις της κάθε επιχείρησης. Συχνά κρίνεται κατάλληλο, να αθροίζονται διάφορα πάγια τα οποία δεν έχουν σημαντική αξία (από μόνα τους) όπως εργαλεία και καλούπια και να εφαρμόζονται τα κριτήρια στο σύνολο της αξίας τους.

Σύμφωνα με τα παραπάνω κριτήρια αναγνώρισης, μια επιχείρηση αποτιμά τα κόστη των ενσώματων παγίων κατά τη χρονική στιγμή που αυτά πραγματοποιούνται.. Τα κόστη αυτά περιλαμβάνουν επιμέρους κόστη που πραγματοποιήθηκαν κατά την απόκτηση ή κατασκευή ενός ενσώματου παγίου αλλά και κόστη που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα ως προσθήκες για την αντικατάσταση μέρους ενός παγίου ή για τη συντήρηση του.

1.4.2. Αρχικά Κόστη

⁴ International Accounting Standards Board, 2006, *International Financial Reporting Standards (IFRSs)*, Εκδόσεις International Accounting Standards Board

⁵ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Κάποια ενσώματα πάγια μπορεί να αποκτηθούν για σκοπούς ασφάλειας ή για περιβαλλοντικούς λόγους. Αυτά τα στοιχεία πληρούν τον κανόνα αναγνώρισης ως υλικά πάγια στοιχεία ενεργητικού λόγω του ότι υποβοηθούν την οντότητα να αποκομίσει αυξημένα μελλοντικά οικονομικά οφέλη από άλλα σχετιζόμενα στοιχεία ενεργητικού (τα οποία δεν θα αποκόμιζε εάν δεν αποκτούσε τα εν λόγω στοιχεία) π.χ. ένας κατασκευαστής χημικών προϊόντων μπορεί να εγκαταστήσει μία νέα συσκευή επεξεργασίας χημικών, για να συμμορφωθεί με περιβαλλοντολογικές πρόνοιες που αφορούν στην κατασκευή και αποθήκευση επικίνδυνων χημικών. Ο σχετικός εξοπλισμός της συσκευής αναγνωρίζεται ως στοιχείο ενεργητικού διότι χωρίς τη συσκευή η οντότητα δεν μπορεί να κατασκευάσει και να πωλήσει χημικά προϊόντα⁶.

1.4.3. Μεταγενέστερα Κόστη

Σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης των ενσώματων παγίων, μία επιχείρηση δεν αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου, τα κόστη της **καθημερινής συντήρησης ή επισκευής** του. Τα κόστη αυτά αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη χρονική στιγμή που πραγματοποιούνται. Τα κόστη μίας καθημερινής επισκευής ή συντήρησης είναι κυρίως τα κόστη της εργασίας, των αναλωσίμων και μπορεί να περιλαμβάνουν και το κόστος διαφόρων μικρών ανταλλακτικών. Τα έξοδα αυτά συχνά περιγράφονται ως «Επισκευές και Συντηρήσεις» του παγίου⁷.

Τμήματα ορισμένων στοιχείων των ενσώματων ακινητοποιήσεων μπορεί να χρειάζονται **αντικατάσταση** κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Για παράδειγμα, το εσωτερικό αεροσκάφους, όπως καθίσματα και σκεύη, μπορεί να χρειάζεται αντικατάσταση αρκετές φορές κατά τη διάρκεια της ζωής του αεροσκάφους. Στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων μπορεί επίσης να αγορασθούν, προκειμένου να γίνει μία λιγότερο συχνή αντικατάσταση, όπως η αντικατάσταση των εσωτερικών τοίχων ενός κτηρίου ή μία μη επαναλαμβανόμενη αντικατάσταση. Σύμφωνα με τις αρχές αναγνώρισης των ενσώματων παγίων, η οντότητα αναγνωρίζει στη λογιστική

⁶ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

⁷ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

αξία ενός παγίου στοιχείου το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης⁸.

Η συνέχιση της λειτουργίας ενός παγίου στοιχείου (π.χ. ενός αεροσκάφους) μπορεί να απαιτεί συχνές ουσιώδεις **επιθεωρήσεις για βλάβες**, ανεξάρτητα από το εάν μέρη του παγίου στοιχείου αντικαταστάθηκαν. Κάθε φορά που πραγματοποιείται σημαντική επιθεώρηση, το κόστος της αναγνωρίζεται στη λογιστική αξία του παγίου στοιχείου ως αντικατάσταση και εφόσον τα κριτήρια αναγνώρισης του ικανοποιούνται⁹.

Το **θέμα των μεταγενέστερων δαπανών**¹⁰ είναι ένα θέμα που χρήζει ιδιαίτερης προσοχής καθώς πολύ συχνά οι επιχειρήσεις το χειρίζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτυγχάνουν «εξωραϊσμό» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και «διόγκωση» των κερδών.

Συνήθως οι δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση των παγίων είναι εισοδηματικής φύσης και πρέπει να διαγράφονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται, ενώ οι δαπάνες που αυξάνουν τη λειτουργική αποδοτικότητα του παγίου είναι κεφαλαιουχικής φύσης και θα πρέπει να κεφαλαιοποιούνται (καταχωρίζονται στο κόστος του παγίου).

Λόγω του ότι σε αρκετές περιπτώσεις ο διαχωρισμός των σχετικών δαπανών μεταξύ δαπανών συντήρησης και κεφαλαιουχικών δαπανών είναι υποκειμενική, πολλές επιχειρήσεις κεφαλαιοποιούν σημαντικά ποσά δαπανών που στην ουσία θα έπρεπε να καταχωρισθούν στα έξοδα της περιόδου.

1.5. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Ένα πάγιο στοιχείο, που ικανοποιεί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης του ως στοιχείο του ενεργητικού, πρέπει αρχικά να αποτιμηθεί στο κόστος του.

⁸ International Accounting Standards Board, 2006, *International Financial Reporting Standards (IFRSs)*, Εκδόσεις International Accounting Standards Board

⁹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

¹⁰ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

1.5.1. Στοιχεία του Κόστους ενός Παγίου

Το κόστος ενός παγίου στοιχείου αποτελείται από την τιμή αγοράς του, καθώς και από όλα τα έξοδα που απαιτείται να πραγματοποιηθούν, προκειμένου το πάγιο να καταστεί έτοιμο για λειτουργία.

Αναλυτικά στο κόστος ενός παγίου συμπεριλαμβάνονται¹¹:

- Η τιμή αγοράς στην οποία προστίθενται οι δασμοί εισαγωγής, οι μη επιστρεπτέοι φόροι καθώς και οι παρεχόμενες εκπτώσεις.
- Τα άμεσα επιρριπτόμενα κόστη τα οποία είναι απαραίτητα προκειμένου να φτάσει το πάγιο στοιχείο στην τοποθεσία και σε κατάσταση που να μπορεί να χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με τη χρήση για την οποία προορίζεται από τη διοίκηση.
- Η αρχική εκτίμηση για τα κόστη αποσυναρμολόγησης και μετακίνησης ενός στοιχείου καθώς και για τα κόστη αποκατάστασης της τοποθεσίας στην οποία εγκαθίσταται.

Κόστη τα οποία δεν προσαυξάνουν το κόστος των ενσώματων παγίων είναι τα ακόλουθα¹²:

- κόστη δημιουργίας νέας εγκατάστασης
- κόστη εισαγωγής ενός νέου προϊόντος ή υπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των κόστων διαφήμισης και προώθησης)
- κόστη εκπαίδευσης προσωπικού, και
- διοικητικά και άλλα γενικά κόστη.

Η αναγνώριση των παραπάνω εξόδων στη λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου παύει, όταν το πάγιο βρίσκεται σε κατάλληλη θέση και σε κατάσταση για να λειτουργήσει σύμφωνα με το σκοπό που προορίζεται από τη διοίκηση.

Κόστη, συνεπώς, που πραγματοποιούνται κατά τη χρήση ή την επαναλειτουργία του παγίου δεν περιλαμβάνονται στη λογιστική του αξία.

¹¹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

¹² Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

Ορισμένες φορές μπορεί να υπάρξουν κάποιες δραστηριότητες που συνδέονται με την κατασκευή ή ανάπτυξη ενός υλικού πάγιου στοιχείου, οι οποίες δεν είναι αναγκαίες για να φέρουν το στοιχείο στη θέση και κατάσταση που απαιτείται για να λειτουργήσει, π.χ. εισόδημα από χρήση ενός χώρου ως χώρου στάθμευσης μέχρις ότου κατασκευαστεί το κτίριο. Λόγω του ότι οι **παρεμφερείς δραστηριότητες** δεν είναι αναγκαίες για να έρθει το στοιχείο σε θέση και κατάσταση που απαιτείται για να λειτουργήσει με τον τρόπο που υπολογίζει η διεύθυνση, το εισόδημα και τα σχετικά έξοδα των παρεμφερών δραστηριοτήτων αναγνωρίζονται στο κέρδος ή ζημιά της περιόδου¹³.

Το κόστος ενός **ιδιοκατασκευαζόμενου περιουσιακού στοιχείου** προσδιορίζεται σύμφωνα με τις ίδιες αρχές που εφαρμόζονται για ένα αποκτηθέν στοιχείο. Αν η οντότητα κατασκευάζει όμοια περιουσιακά στοιχεία προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, το κόστος του ιδιοκατασκευαζόμενου περιουσιακού στοιχείου είναι συνήθως το ίδιο με το κόστος παραγωγής ενός στοιχείου προς πώληση (Δ.Λ.Π. 2). Για το λόγο αυτό, κάθε εσωτερικό κέρδος πρέπει να απαλείφεται, κατά τον προσδιορισμό του κόστους αυτού. Επίσης, το κόστος των ασυνήθιστων ποσών φύρας, αδράνειας ή άλλων πόρων, που πραγματοποιήθηκε κατά την παραγωγή του ιδιοκατασκευαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος αυτού του στοιχείου¹⁴.

1.5.2. Προσδιορισμός του Κόστους ενός Παγίου

Το κόστος ενός υλικού πάγιου στοιχείου είναι η αντίστοιχη **τιμή τοις μετρητοίς** κατά την ημερομηνία αναγνώρισης. Όταν η πληρωμή αναβάλλεται ή επεκτείνεται πέραν της κανονικής περιόδου πίστωσης, τότε η διαφορά μεταξύ των ολικών πληρωμών και της τιμής τοις μετρητοίς αναγνωρίζεται ως τόκος (χρηματοοικονομικά έξοδα) κατά την περίοδο της πίστωσης, εκτός εάν οι εν λόγω τόκοι αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία του στοιχείου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 23.

¹³ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

¹⁴ International Accounting Standards Board, 2006, *International Financial Reporting Standards (IFRSs)*, Εκδόσεις International Accounting Standards Board

Ένα ή περισσότερα ενσώματα πάγια μπορούν να αποκτηθούν με **ανταλλαγή** με ένα ή περισσότερα μη-χρηματικά στοιχεία ενεργητικού ή με ένα συνδυασμό χρηματικών και μη-χρηματικών στοιχείων.

Το κόστος ενός τέτοιου ενσώματου παγίου, αποτιμάται στην **εύλογη αξία** του εκτός εάν:

- η συναλλαγή της ανταλλαγής δεν έχει εμπορική υπόσταση ή
- δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα η εύλογη αξία του παγίου στοιχείου που λήφθηκε, ούτε του παγίου στοιχείου που δόθηκε.

Το αποκτώμενο στοιχείο αποτιμάται με αυτό τον τρόπο ακόμη και αν η επιχείρηση δε μπορεί να διαγράψει άμεσα το πάγιο που δόθηκε. Εάν το αποκτώμενο στοιχείο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του, τότε το κόστος του είναι η **λογιστική αξία** του παγίου που δόθηκε.

Μία επιχείρηση προσδιορίζει εάν μία ανταλλαγή έχει **εμπορική υπόσταση**, εξετάζοντας την έκταση στην οποία οι μελλοντικές ταμειακές ροές αναμένεται να αλλάξουν ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής αυτής. Μία ανταλλαγή έχει εμπορική υπόσταση όταν¹⁵:

- Η σύνθεση (κίνδυνος, χρονική στιγμή και ποσό) των ταμειακών ροών του στοιχείου του ενεργητικού που παραλήφθηκε, διαφέρει από τη σύνθεση των ταμειακών ροών του στοιχείου του ενεργητικού που εκχωρήθηκε.
- Η ειδική για την επιχείρηση αξία, κατά το μέρος των δραστηριοτήτων της επιχείρησης που επηρεάζονται από την ανταλλαγή αλλάζει ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής αυτής.
- Η διαφορά μεταξύ των δύο προαναφερθέντων είναι σημαντική σχετικά με την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού που ανταλλάσσονται.

Η **εύλογη αξία** ενός παγίου στοιχείου για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες συναλλαγές σε μία αγορά, μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα όταν:

- Η διακύμανση των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας δεν είναι σημαντική για αυτό το στοιχείο του ενεργητικού.

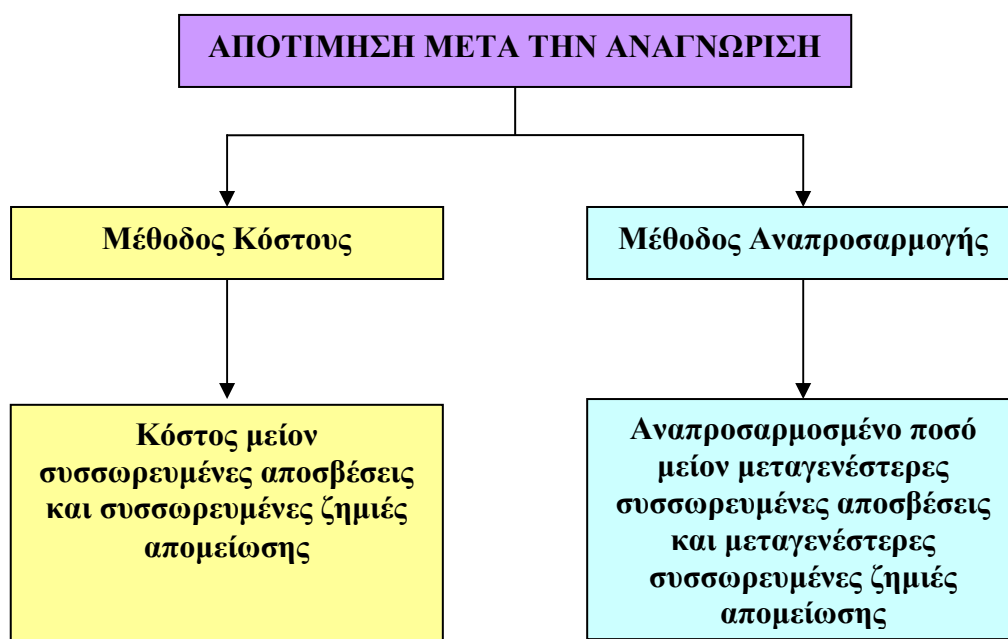
¹⁵ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

- Οι πιθανότητες των διαφόρων εκτιμήσεων μπορούν να εκτιμηθούν λογικά και να χρησιμοποιηθούν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Εάν μία επιχείρηση είναι ικανή να καθορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του στοιχείου του ενεργητικού που αποκτήθηκε είτε του στοιχείου του ενεργητικού που δόθηκε, τότε η εύλογη αξία του στοιχείου που δόθηκε χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους του στοιχείου που αποκτήθηκε, εκτός και αν η εύλογη αξία του στοιχείου που παραλήφθηκε είναι περισσότερο σαφής¹⁶.

1.6. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Το Δ.Λ.Π. 16 δίνει στην επιχείρηση τη δυνατότητα να επιλέξει μεταξύ του υποδείγματος του κόστους και του υποδείγματος της αναπροσαρμογής (επανεκτίμησης) ως λογιστική πολιτική.



Η λογιστική πολιτική θα πρέπει να εφαρμόζεται σε μία ολόκληρη κατηγορία ενσώματων παγίων της επιχείρησης.

¹⁶ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

1.6.1. Μέθοδος Κόστους

Μετά την αρχική του αναγνώριση ως στοιχείο του ενεργητικού, ένα ενσώματο πάγιο πρέπει να εμφανίζεται στο **κόστος κτήσης** του μειωμένο κατά το ποσό των συσσωρευμένων αποσβέσεων, καθώς και των συσσωρευμένων ζημιών λόγω μείωσης της αξίας του (απομείωση).

1.6.2. Μέθοδος Αναπροσαρμογής

Μετά την αρχική του αναγνώριση ως στοιχείο του ενεργητικού, ένα ενσώματο πάγιο, η **εύλογη αξία** του οποίου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, θα πρέπει να εμφανίζεται με αναπροσαρμοσμένη αξία. Ως αναπροσαρμοσμένη αξία νοείται η εύλογη αξία του παγίου κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής, μειωμένη με τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Οι αναπροσαρμογές θα πρέπει να γίνονται με **επαρκή συχνότητα**, προκειμένου να βεβαιώνεται ότι η λογιστική αξία του παγίου δε διαφέρει ουσιαστικά από αυτή που θα προσδιοριζόταν με τη χρησιμοποίηση της εύλογης αξίας κατά την ημέρα του Ισολογισμού.

Κανονισμοί Αναπροσαρμογής:

- ✓ Η **εύλογη αξία** των οικοπέδων και των κτιρίων προσδιορίζεται συνήθως με μία εκτίμηση βασισμένη σε στοιχεία της αγοράς, η οποία αναλαμβάνεται από **επαγγελματίες εκτιμητές**. Η εύλογη αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού είναι συνήθως η **αγοραία αξία** τους, προσδιοριζόμενη κατ' εκτίμηση. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία βασισμένα στην αγορά προκειμένου να προσδιοριστεί η εύλογη αξία (π.χ. λόγω της ειδικής φύσης του παγίου το οποίο πωλείται σπάνια), μία επιχείρηση μπορεί να χρειαστεί να εκτιμήσει την εύλογη αξία του στοιχείου με τη χρησιμοποίηση των μελλοντικών εσόδων ή του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

- ✓ Η **συχνότητα** των αναπροσαρμογών εξαρτάται από τις μεταβολές στην εύλογη αξία των ενσώματων παγίων που αναπροσαρμόζονται. Όταν η εύλογη αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού που έχει αναπροσαρμοστεί, διαφέρει ουσιαστικά από τη λογιστική του αξία, τότε είναι αναγκαία μία περαιτέρω αναπροσαρμογή. Μερικά πάγια υπόκεινται σε σημαντικές και ευρύτατες μεταβολές της εύλογης αξίας τους και χρειάζονται **ετήσια** αναπροσαρμογή. Τέτοιες συχνές αναπροσαρμογές δεν είναι αναγκαίες για πάγια με ασήμαντες μεταβολές στην εύλογη αξία τους. Αντίθετα, μπορεί να είναι αναγκαία η αναπροσαρμογή μόνο κάθε **τρία ή πέντε χρόνια**.
- ✓ Όταν επιλεχθεί το υπόδειγμα της αναπροσαρμογής, τότε αυτή θα πρέπει να ακολουθείται για **ολόκληρη την κατηγορία** στην οποία ανήκει το πάγιο και όχι επιλεκτικά. Όταν, για παράδειγμα, αναπροσαρμόζονται τα κτίρια θα πρέπει η αναπροσαρμογή να γίνεται για όλα τα κτίρια που κατέχει η επιχείρηση και όχι για κάποια συγκεκριμένα εξ' αυτών.

Μια κατηγορία ενσώματων παγίων είναι ένα σύνολο στοιχείων του ενεργητικού, όμοιας φύσης και χρήσης στις λειτουργίες της επιχείρησης. Κατηγορίες ενσώματων παγίων αποτελούν: Εδαφικές εκτάσεις, Κτίρια., Μηχανήματα., Πλοία., Αεροπλάνα., Οχήματα., Επιπλα και Σκεύη, Εξοπλισμός γραφείων.

- ✓ Τα επιμέρους στοιχεία **μίας κατηγορίας ενσώματων παγίων αναπροσαρμόζονται ταυτόχρονα**, ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιλεκτική επανεκτίμηση και η αναφορά, στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, ποσών που αποτελούν κόστη και αξίες διαφορετικών ημερομηνιών. Είναι δυνατό μία κατηγορία παγίων να αναπροσαρμόζεται σταδιακά, με την προϋπόθεση ότι η αναπροσαρμογή ολοκληρώνεται μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα και συμβαδίζει με τα τρέχοντα δεδομένα.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το δικαίωμα της επιλογής μεταξύ μεθόδου κόστους και μεθόδου αναπροσαρμογής που δίνει το Δ.Λ.Π. 16, γίνεται αντικείμενο κατάχρησης από ορισμένες οντότητες¹⁷, αφού:

(α) επιχειρήσεις που θέλουν να δείχνουν «διογκωμένα κέρδη» δεν επιλέγουν την αναπροσαρμογή έτσι ώστε οι αποσβέσεις να υπολογίζονται πάνω στο ιστορικό κόστος (μικρότερες αποσβέσεις = περισσότερα κέρδη), και

(β) επιχειρήσεις που θέλουν να δείχνουν «ισχυρό Ισολογισμό» και χαμηλό δείκτη δανείων προς Ίδια Κεφάλαια επιλέγουν την αναπροσαρμογή (δημιουργία αποθεματικού από αναπροσαρμογή).

Αυτό δημιουργεί **πρόβλημα συγκρισιμότητας** των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων διαφόρων επιχειρήσεων.

1.6.3. Ο Λογιστικός Χειρισμός των Αναπροσαρμογών

Όταν ένα ενσώματο πάγιο αναπροσαρμόζεται, οι **συσσωρευμένες αποσβέσεις** του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής αντιμετωπίζονται με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

- Αναπροσαρμόζονται ανάλογα με τη μεταβολή στην προ αποσβέσεων αξία του στοιχείου του ενεργητικού, έτσι ώστε η λογιστική του αξία μετά την αναπροσαρμογή να είναι ίση με την αναπροσαρμοσμένη αξία του. Δηλαδή, διενεργείται κατ' αναλογία αύξηση κόστους και συσσωρευμένων αποσβέσεων. Η μέθοδος αυτή ενδείκνυται όταν ένα στοιχείο του ενεργητικού αναπροσαρμόζεται με βάση ένα δείκτη τιμών στο αναπόσβεστο κόστος αντικατάστασης.
- Συμψηφίζονται με την προ αποσβέσεων αξία του παγίου στοιχείου και το καθαρό ποσό προσαρμόζεται στην αναπροσαρμοσμένη αξία του παγίου. Δηλαδή, μηδενίζονται οι συσσωρευμένες αποσβέσεις. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται συχνά για τα κτίρια.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι λογιστικοί χειρισμοί που πρέπει να διενεργούνται για κάθε περίπτωση αναπροσαρμογής.

¹⁷ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

Αρχική Αναγνώριση

- ❖ Το πλεόνασμα που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας ενός παγίου, στην περίπτωση που η **αναπροσαρμογή αυξάνει τη λογιστική αξία του παγίου**, αναγνωρίζεται στον λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής¹⁸».

Όπως ορίζει το Δ.Λ.Π. 16 η διαφορά αυτή, θα μεταφερθεί τελικώς στα «Κέρδη εις νέον» με έναν από τους ακόλουθους δύο τρόπους:

1. **Σταδιακά** και ανάλογα με το ποσοστό της απόσβεσης του παγίου που αφορά. Στην περίπτωση αυτή, μέρος του κονδυλίου «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» μεταφέρεται στα «Κέρδη εις νέον» κατά τη διάρκεια της χρησιμοποίησης του παγίου από την επιχείρηση. Το ποσό της διαφοράς αναπροσαρμογής που μεταφέρεται, συνίσταται στη διαφορά μεταξύ της απόσβεσης στην αναπροσαρμοσμένη αξία του παγίου και της απόσβεσης στο αρχικό κόστος του στοιχείου αυτού.
2. **Συνολικά**, όταν το πάγιο στοιχείο πωληθεί ή αποσυρθεί.

Οποιοσδήποτε από τους παραπάνω δύο χειρισμούς κι αν ακολουθηθεί, δεν επιτρέπεται η αναγνώριση εσόδου από «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» στα αποτελέσματα χρήσης. Η μεταφορά του «Αποθεματικού Αναπροσαρμογής» στα «Κέρδη εις νέον» πραγματοποιείται **απευθείας μέσω των ιδίων κεφαλαίων**. Οι κινήσεις αυτές αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων.

- ❖ Στην περίπτωση που η **αναπροσαρμογή μειώνει τη λογιστική αξία του παγίου**, τότε η μείωση αυτή αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης, εκτός αν η μείωση αυτή αναστρέφει προηγούμενη αύξηση που υπήρχε στο «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», οπότε και πρέπει να χρεωθεί στο κονδύλι «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής».

Αναπροσαρμογή Παγίου Στοιχείου Μετά από Προηγούμενη Μείωση της Λογιστικής Αξίας του

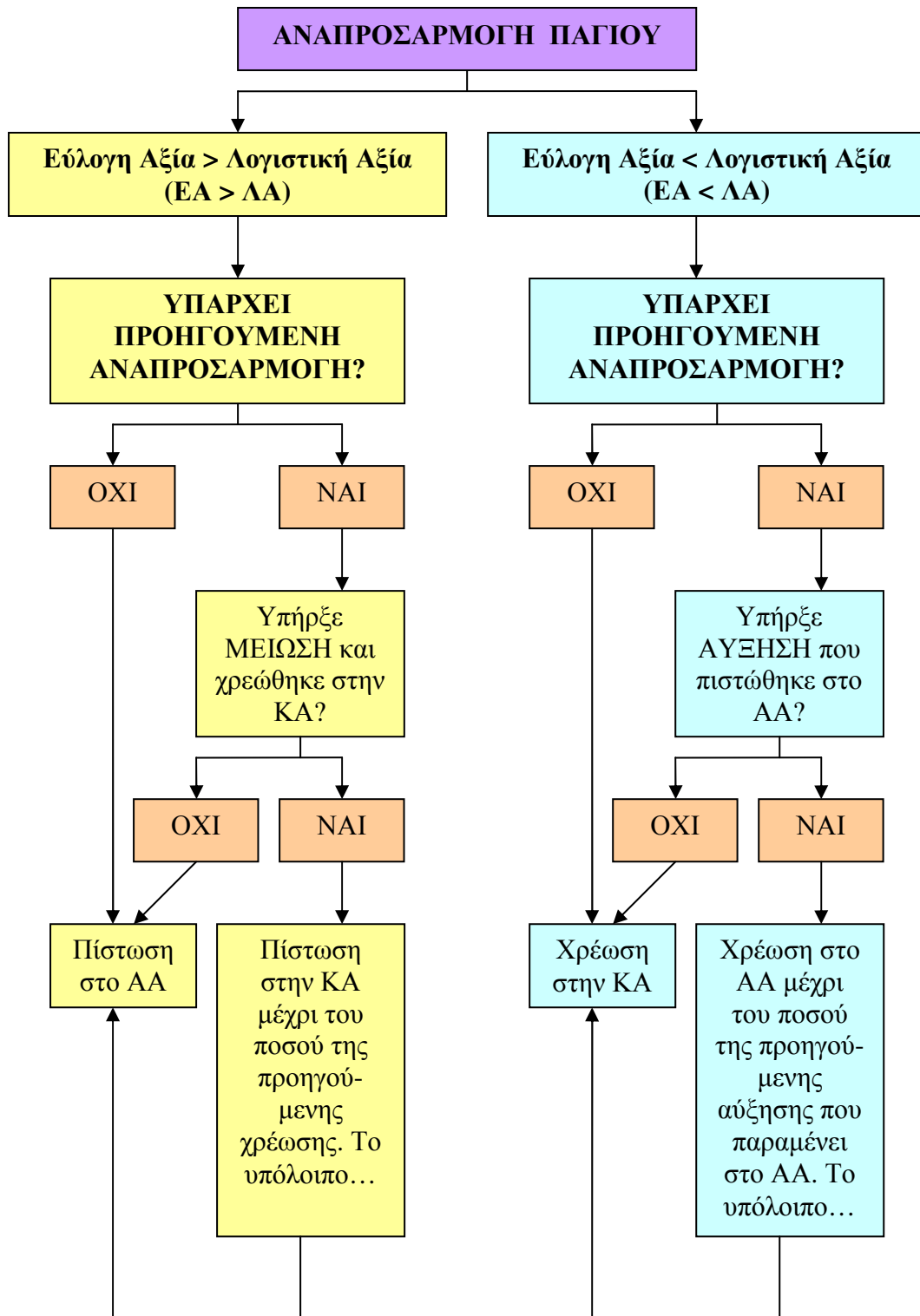
¹⁸ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

1. Εάν για ένα πάγιο στοιχείο η λογιστική αξία του είχε μειωθεί σε προηγούμενη χρήση, τότε επιπλέον μείωση της αξίας του θα αναγνωριστεί στα αποτελέσματα χρήσης, με αντίστοιχη μείωση της αξίας του παγίου.
2. Εάν η λογιστική αξία του παγίου αυξηθεί μετά από προηγούμενη μείωση, τότε το ποσό της αύξησης που θα προκύψει θα αναγνωριστεί ως έσοδο, κατά την έκταση που αναστρέφει την προηγούμενη υποτίμηση. Η επιπλέον διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας σε πίστωση του κονδυλίου των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής».

Αναπροσαρμογή Παγίου Στοιχείου Μετά από Προηγούμενη Αύξηση της Λογιστικής Αξίας του

1. Στην περίπτωση που η αξία ενός παγίου εκτιμάται ότι είναι μεγαλύτερη της, ήδη, αυξημένης σε προγενέστερες χρήσεις, λογιστικής αξίας με την οποία το πάγιο στοιχείο εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, τότε αναπροσαρμόζονται με νέα αύξηση και η λογιστική αξία του παγίου και ο λογαριασμός «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» των ιδίων κεφαλαίων. Το ποσό, συνεπώς, της επιπλέον αύξησης αναγνωρίζεται απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής».
2. Εάν στη συνέχεια προκύψει ότι συντρέχουν λόγοι μείωσης της αξίας του παγίου, η λογιστική αξία του οποίου είχε αυξηθεί σε προηγούμενες χρήσεις, τότε ο λογαριασμός «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» θα μειωθεί κατά το ποσό με το οποίο είχε αναπροσαρμοστεί η αξία του παγίου. Το τυχόν υπόλοιπο που θα παραμείνει, θα αναγνωριστεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

1.6.4. Σχεδιάγραμμα Λογιστικού Χειρισμού Αναπροσαρμογής



1.7. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

1.7.1. Σκοπός της απόσβεσης

Με βάση τη θεμελιώδη αρχή της «συσχέτισης», η απόσβεση αντικατοπτρίζει το κόστος χρήσης του πάγιου στοιχείου και συσχετίζει το κόστος αυτό με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από τη χρήση του. Απόσβεση καταχωρίζεται έστω και εάν η δίκαιη αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη της λογιστικής του αξίας¹⁹.

1.7.2. Γενικοί κανονισμοί αποσβέσεων

- ✓ Κάθε μέρος ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων, με κόστος το οποίο είναι σημαντικό σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου, θα πρέπει να αποσβένεται ξεχωριστά.
- ✓ η επιχείρηση κατανέμει το αρχικό ποσό (το οποίο αναγνώρισε σε σχέση με ένα ενσώματο πάγιο) στα διάφορα σημαντικά του μέρη και το αποσβένει ξεχωριστά π.χ. μηχανές και υπόλοιπο μέρος ενός αεροπλάνου. Εάν κάποια σημαντικά μέρη έχουν την ίδια ωφέλιμη ζωή και εφαρμόζεται η ίδια μέθοδος απόσβεσης, αυτά μπορούν να ομαδοποιηθούν στον υπολογισμό της απόσβεσης.
- ✓ στο βαθμό που η επιχείρηση αποσβένει ξεχωριστά ορισμένα μέρη ενός υλικού πάγιου στοιχείου, αποσβένει επίσης ξεχωριστά το υπόλοιπο μέρος. Το υπόλοιπο μέρος αποτελείται από τα μέρη του στοιχείου που δεν είναι σημαντικά από μόνα τους. Εάν η οντότητα έχει διάφορες εκτιμήσεις για τα εν λόγω μέρη ίσως χρειαστεί να χρησιμοποιηθούν τεχνικές κατά προσέγγιση υπολογισμού για να αποσβεστεί το υπόλοιπο μέρος.
- ✓ η απόσβεση κάθε περιόδου αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης εκτός εάν συμπεριλαμβάνεται στη λογιστική αξία κάποιου άλλου στοιχείου του ενεργητικού.
- ✓ η απόσβεση ενός ενσώματου παγίου καταχωρίζεται στη λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού π.χ. αποθέματα (βλέπε Δ.Λ.Π. 2), ενός

¹⁹ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

άλλου ενσώματου παγίου, ή ενός άυλου στοιχείου ενεργητικού (βλέπε Δ.Λ.Π. 38), όταν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του ενσώματου πάγιου απορροφούνται στην κατασκευή άλλων στοιχείων του ενεργητικού.

1.7.3. Αποσβεστέο Ποσό και Περίοδος Απόσβεσης

Το Δ.Λ.Π. 16 προβλέπει ότι το **αποσβεστέο ποσό** θα πρέπει να κατανεμηθεί κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου με **συστηματικό τρόπο**. Αυτό σημαίνει ότι η επιλογή της μεθόδου κατανομής του αποσβεστέου ποσού θα πρέπει να γίνει έτσι ώστε οι χρεώσεις για απόσβεση να αντικατοπτρίζουν τη ροή των οικονομικών οφελών από τη χρήση του παγίου (αρχή της συσχέτισης)²⁰.

Η **ωφέλιμη ζωή** των παγίων υπολογίζεται με βάση την αναμενόμενη χρήση τους στην επιχείρηση. Ως εκ τούτου η ωφέλιμη ζωή μπορεί να είναι μικρότερη από την οικονομική ζωή ενός στοιχείου. Η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής των ενσώματων παγίων είναι **θέμα κρίσης** και βασίζεται στην εμπειρία της **διοίκησης** της επιχείρησης με παρόμοια πάγια.

Η **υπολειμματική αξία** και η **ωφέλιμη ζωή** ενός στοιχείου του ενεργητικού θα πρέπει να **εξετάζονται τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης**. Όταν οι εκτιμήσεις διαφέρουν από προηγούμενες εκτιμήσεις, τότε οι αλλαγές θα πρέπει να θεωρούνται ως μία αλλαγή σε λογιστικές εκτιμήσεις και να αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8.

Παράγοντες που μπορεί να **διαφοροποιήσουν την ωφέλιμη ζωή** ενός παγίου, είναι οι μεταγενέστερες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να βελτιώσουν την παραγωγική του δυναμικότητα, καθώς και ο βαθμός χρησιμοποίησης του. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επιμηκύνουν την αρχικά προσδιορισμένη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Μπορεί, επίσης, να συμβούν αλλαγές στην αγορά των προϊόντων, οι οποίες να καταστούν τη χρήση του παγίου ξεπερασμένη και κατά συνέπεια

²⁰ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκά, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

επιβεβλημένη την αλλαγή του. Με τον τρόπο αυτό μειώνεται η ωφέλιμη ζωή του παγίου²¹.

Τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα σε ένα στοιχείο ενεργητικού καταναλώνονται από την επιχείρηση κυρίως μέσω της χρήσης του. Όμως, άλλοι παράγοντες, όπως η τεχνική ή η εμπορική απαξίωση και φθορά όταν το στοιχείο παραμένει αδρανές, συνήθως οδηγούν στην απομείωση των οικονομικών οφελών που θα μπορούσαν να είχαν αποκομισθεί από το στοιχείο. Ως εκ τούτου, όλοι

οι πιο κάτω **παράγοντες λαμβάνονται υπόψη στον καθορισμό της ωφέλιμης ζωής:**

- (α) η αναμενόμενη χρήση (συνήθως με βάση την παραγωγική ικανότητα ή τη φυσική παραγωγή)
- (β) η αναμενόμενη φθορά και παλαιώση που βασίζεται σε λειτουργικούς παράγοντες καθώς και η συντήρηση του στοιχείου όταν παραμένει αδρανές
- (γ) η τεχνική ή η εμπορική απαξίωση
- (δ) οι νομικοί ή άλλοι περιορισμοί χρήσης του στοιχείου.

Το αποσβεστέο ποσό ενός στοιχείου του ενεργητικού, προσδιορίζεται μετά την αφαίρεση της **υπολειμματικής αξίας** του. Στην πράξη, η υπολειμματική αξία ενός παγίου στοιχείου είναι συνήθως **ασήμαντη** και συνεπώς επουσιώδης στον υπολογισμό του αποσβεστέου ποσού. Η υπολειμματική αξία ενός παγίου στοιχείου μπορεί να αυξηθεί σε ένα ποσό ίσο ή μεγαλύτερο της λογιστικής αξίας του παγίου. Στην περίπτωση αυτή, η **απόσβεση είναι μηδενική**, εκτός εάν η υπολειμματική αξία του παγίου μειωθεί στη συνέχεια σε ένα ποσό μικρότερο της λογιστικής του αξίας.

1.7.4. Έναρξη και Διακοπή Απόσβεσης

Η απόσβεση ενός στοιχείου **αρχίζει** όταν είναι διαθέσιμο για χρήση, δηλαδή όταν είναι σε θέση και κατάσταση που του επιτρέπει να χρησιμοποιηθεί με τον τρόπο που υπολογίζει η διοίκηση.

Η απόσβεση **διακόπτεται** την προγενέστερη από τις εξής δύο ημερομηνίες:

²¹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

(α) την ημερομηνία που το στοιχείο ταξινομείται ως «κατεχόμενο για πώληση» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, και

(β) την ημερομηνία που το στοιχείο αποαναγνωρίζεται.

Ως εκ τούτου, η απόσβεση δεν διακόπτεται όταν το στοιχείο παραμένει αδρανές ή αποσύρεται από την ενεργό χρήση, εκτός εάν είναι πλήρως αποσβεσμένο. Όμως, σύμφωνα με τις μεθόδους απόσβεσης που βασίζονται σε μονάδες παραγωγής/χρήσης, η απόσβεση σε περίπτωση μη χρήσης μπορεί να είναι μηδέν²².

1.7.5. Οικόπεδα και κτίρια

Στις περιπτώσεις που μαζί με το οικοπέδο αγοράζεται και κτίριο, θα πρέπει να γίνεται διαχωρισμός στις αξίες τους και να διενεργούνται αποσβέσεις μόνο για το κτίριο. Τα οικοπέδα και τα κτίρια αποτελούν πάγια στοιχεία που διαχωρίζονται μεταξύ τους και αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για λογιστικούς σκοπούς, έστω και αν αποκτώνται μαζί. Τα οικοπέδα, σε αντίθεση με τα κτίρια, έχουν απεριόριστη ζωή και κατά συνέπεια δεν είναι αποσβέσιμα. Μία αύξηση στην αξία του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται ένα κτίριο, δεν επηρεάζει τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής του κτιρίου.

Στην περίπτωση που το κόστος των οικοπέδων περιλαμβάνει τα έξοδα καθαρισμού, κατεδάφισης, απόσυρσης και αποκατάστασης της τοποθεσίας, τότε το μερίδιο του κόστους αποκατάστασης των οικοπέδων αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου που αντλούνται οφέλη λόγω της πραγματοποίησης αυτών των εξόδων.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα οικοπέδα από μόνα τους μπορεί να έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή (π.χ. ορυχεία), οπότε η απόσβεση τους γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να αντανakλώνται τα οφέλη που αποκομίζονται από τη χρήση των οικοπέδων.

1.7.6. Μέθοδοι Απόσβεσης

²² Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

Η μέθοδος απόσβεσης που θα χρησιμοποιηθεί θα πρέπει να αντικατοπτρίζει το **ρυθμό ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών** που αναμένεται να αναλωθούν από την οντότητα.

Η μέθοδος απόσβεσης που εφαρμόζεται σε περιουσιακό στοιχείο πρέπει να **επανεξετάζεται τουλάχιστον στη λήξη κάθε οικονομικού έτους** και, αν έχει υπάρξει σημαντική μεταβολή στο ρυθμό της αναμενόμενης ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο, η μέθοδος πρέπει να τροποποιείται ώστε να αντικατοπτρίζει το νέο ρυθμό. Τέτοια μεταβολή θα αντιμετωπίζεται λογιστικά ως μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8.

Οι χρησιμοποιούμενες μέθοδοι απόσβεσης είναι οι εξής:

- ❖ **Σταθερή μέθοδος.** Με βάση τη συγκεκριμένη μέθοδο, γίνεται επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με σταθερό ποσό καθόλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου.
- ❖ **Φθίνουσα μέθοδος.** Στην περίπτωση που γίνει η επιλογή της φθίνουσας μεθόδου απόσβεσης, το ποσό το οποίο μεταφέρεται στα αποτελέσματα της χρήσης μειώνεται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου. Η μέθοδος αυτή θεωρητικά αντιμετωπίζει το γεγονός ότι η χρήση των περισσότερων παγίων, τα πρώτα έτη χρησιμοποίησης τους είναι πιο έντονη, δηλαδή αναλώνονται περισσότερα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο πάγιο.
- ❖ **Μέθοδος των παραγόμενων μονάδων.** Με τη μέθοδο αυτή, επιβαρύνονται τα αποτελέσματα σύμφωνα με την αναμενόμενη χρήση ή παραγωγή του παγίου.

1.8. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ

Για να καθορισθεί κατά πόσον ένα ενσώματο πάγιο έχει απομειωθεί εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 36, το οποίο εξηγεί πώς μία επιχείρηση αναθεωρεί τη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού της, πώς προσδιορίζει το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου του ενεργητικού και πότε αναγνωρίζει ή αναστρέφει την αναγνώριση μίας ζημιάς λόγω μείωσης της αξίας του στοιχείου.

1.9. ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ

Μία οντότητα μπορεί να εισπράξει χρηματική ή άλλη αποζημίωση από τρίτα πρόσωπα για τυχόν απομείωση, απώλεια ή διάθεση κάποιου ενσώματου πάγιου, με σκοπό να επιδιορθώσει/ κατασκευάσει το πάγιο ή να αγοράσει καινούργιο.

Οι αποζημιώσεις αυτές, θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στο κέρδος ή τη ζημιά της χρήσης (Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης), όταν οι αποζημιώσεις καθίστανται **εισπράξιμες**.

Παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων αποτελούν:

- Αποζημιώσεις από ασφαλιστικές εταιρείες μετά από μία μείωση της αξίας ή ζημιάς στοιχείων των ενσώματων παγίων, που μπορεί να οφείλεται σε φυσικές καταστροφές, κλοπή ή κακομεταχείριση.
- Αποζημιώσεις από το κράτος για στοιχεία των ενσώματων παγίων που απαλλοτριώθηκαν (π.χ. γήπεδα που πρέπει να χρησιμοποιηθούν για δημόσιους σκοπούς).
- Αποζημιώσεις που συνδέονται με ακούσια μετατροπή στοιχείων των ενσώματων παγίων (π.χ. μεταφορά εγκαταστάσεων από μία χαρακτηρισμένη αστική περιοχή σε μία μη αστική περιοχή, σύμφωνα με μία εθνική πολιτική γης).

Σε περίπτωση απομειώσεων ή ζημιών σε ενσώματα πάγια, οποιεσδήποτε σχετικές απαιτήσεις ή πληρωμές για αποζημίωση από τρίτα μέρη και οποιεσδήποτε επακόλουθες αγορές ή κατασκευές αναπληρούντων στοιχείων ενεργητικού, αποτελούν ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα και λογιστικοποιούνται ως εξής²³:

(α) η **απομείωση** πρέπει να τυγχάνει λογιστικού χειρισμού σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36

(β) η **διαγραφή** ενσώματων παγίων πρέπει να τυγχάνει λογιστικού χειρισμού σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16

(γ) η **αποζημίωση** που λαμβάνεται από τρίτα πρόσωπα πρέπει να καταχωρίζεται στο κέρδος ή ζημιά όταν καθίσταται εισπρακτέα

²³ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

(δ) το κόστος των ενσώματων παγίων που επιδιορθώνονται, αγοράζονται ή κατασκευάζονται για να **αναπληρώσουν** απομειωμένα στοιχεία (π.χ. λόγω ζημιάς) πρέπει να τυγχάνουν λογιστικού χειρισμού σύμφωνα με το **Δ.Λ.Π. 16**.

1.10. ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Η λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων θα πρέπει να **διαγράφεται**:

- κατά τη διάθεση, ή
- όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του στοιχείου.

Το **κέρδος ή η ζημιά** που προέρχεται από τη διαγραφή ενός ενσώματου παγίου θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη χρονική στιγμή που το πάγιο στοιχείο διαγράφεται (εκτός εάν το Δ.Λ.Π. 17 προβλέπει διαφορετικά για την πώληση και επαναμίσθωση). Τα κέρδη ή οι ζημιές από πώληση παγίων δε θα πρέπει να περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών (Πωλήσεις).

Το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από τη διαγραφή ενός παγίου στοιχείου, **υπολογίζεται** ως η διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού προϊόντος από τη διάθεση (ποσό πώλησης) και τη λογιστική αξία του παγίου. Εάν υπάρχει στα ίδια κεφάλαια «**Αποθεματικό Αναπροσαρμογής**» που έχει προκύψει από ανατίμηση του πωλούμενου παγίου, τότε η αξία αυτή θα μεταφερθεί απευθείας σε λογαριασμό «Κέρδη εις νέον» των ιδίων κεφαλαίων²⁴.

Η διάθεση μπορεί να γίνει με διάφορους τρόπους, π.χ. με πώληση, με χρηματοδοτική εκμίσθωση ή με δωρεά. Για τον καθορισμό της **ημερομηνίας διάθεσης** η οντότητα εφαρμόζει τα κριτήρια του Δ.Λ.Π. 18 για αναγνώριση εσόδων από πώληση προϊόντων. Το Δ.Λ.Π. 17 εφαρμόζεται για την περίπτωση πώλησης και επαναμίσθωσης.

²⁴ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Το **αντίτιμο** που είναι εισπρακτέο από τη διάθεση ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναγνωρίζεται αρχικά στην **εύλογη αξία** του. Ειδικότερα, αν η πληρωμή του στοιχείου αναβάλλεται, το αντάλλαγμα που λήφθηκε αναγνωρίζεται αρχικά στην ισοδύναμη τιμή μετρητοίς του. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του ανταλλάγματος και της ταμιακής τιμής μετρητοίς αναγνωρίζεται ως έσοδο τόκου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 18, αντανακλώντας την πραγματική απόδοση της απαίτησης²⁵.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι είναι δυνατό, σύμφωνα με τις αρχές αναγνώρισης ενός παγίου στοιχείου που καθορίζονται στο Δ.Λ.Π. 16, μία επιχείρηση να αναγνωρίσει στη λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου το **κόστος αντικατάστασης ενός τμήματος του παγίου**. Στην περίπτωση αυτή, η επιχείρηση διαγράφει τη λογιστική αξία του αντικατασταθέντος τμήματος, ανεξάρτητα εάν το αντικατασταθέν τμήμα είχε αποσβεστεί ξεχωριστά. Εάν δεν είναι εύκολο για μία επιχείρηση να προσδιορίσει τη λογιστική αξία του αντικατασταθέντος τμήματος, τότε μπορεί να χρησιμοποιήσει το κόστος της αντικατάστασης ως μία ένδειξη για το ποιο ήταν το κόστος του αντικατασταθέντος τμήματος κατά τη χρονική στιγμή που αποκτήθηκε ή κατασκευάστηκε²⁶.

1.11. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Οι επιχειρήσεις πρέπει για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων, να περιλαμβάνουν στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές τους καταστάσεις, τα ακόλουθα:

1. Τις βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της, προ αποσβέσεων, λογιστικής αξίας των παγίων.
2. Τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν.
3. Τις ωφέλιμες ζωές των παγίων ή τους συντελεστές απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν.

²⁵ International Accounting Standards Board, 2006, *International Financial Reporting Standards (IFRSs)*, Εκδόσεις International Accounting Standards Board

²⁶ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

4. Την προ αποσβέσεων λογιστική αξία, καθώς και τη συσσωρευμένη απόσβεση έναρξης και λήξης χρήσης.
5. Μία συμφωνία της λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει:
 - i. προσθήκες,
 - ii. στοιχεία ενεργητικού που ταξινομήθηκαν ως «κατεχόμενα για πώληση» ή συμπεριλήφθηκαν σε μία κατηγορία διάθεσης που ταξινομήθηκε ως «κατεχόμενη για πώληση» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, καθώς και άλλες διαθέσεις,
 - iii. αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων,
 - iv. αυξήσεις ή μειώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης που προκύπτουν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων,
 - v. ζημίες απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36,
 - vi. αναστρεφόμενες ζημίες απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36,
 - vii. αποσβέσεις,
 - viii. συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων που παρουσιάζονται στο λειτουργικό νόμισμα, σε ένα διαφορετικό νόμισμα, συμπεριλαμβανομένης και της μετατροπής μίας αλλοδαπής δραστηριότητας στο νόμισμα παρουσίασης της επιχείρησης,
 - ix. άλλες μεταβολές.
6. Την ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στους τίτλους και στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων.
7. Στην περίπτωση που δε γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης, το ποσό της αποζημίωσης από τρίτους (η οποία συμπεριλαμβάνεται στο κέρδος ή τη ζημιά) για στοιχεία των ενσώματων παγίων, η αξία των οποίων είχε μειωθεί ή χαθεί ή τα πάγια έχουν εγκαταλειφθεί.
8. Τα ποσά των δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου κατά το στάδιο της κατασκευής του,
9. Τα ποσά των συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων.

10. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8 μία επιχείρηση αποκαλύπτει τη φύση και την επίδραση μίας μεταβολής σε μία λογιστική εκτίμηση, η οποία έχει επίδραση στην τρέχουσα περίοδο ή αναμένεται να έχει επίδραση σε μεταγενέστερες περιόδους. Για τα ενσώματα πάγια τέτοιου είδους γνωστοποίηση μπορεί να προέρχεται από μεταβολές σε εκτιμήσεις σχετικά με:

- την υπολειμματική αξία,
- τα εκτιμώμενα κόστη της αποσυναρμολόγησης, μετακίνησης ή αποκατάστασης των ενσώματων παγίων,
- την ωφέλιμη ζωή, και
- τις μεθόδους απόσβεσης.

Όταν στοιχεία των ενσώματων παγίων εμφανίζονται με αναπροσαρμοσμένες αξίες, πρέπει να γνωστοποιούνται τα εξής:

1. η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής,
2. η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες των παγίων στοιχείων προσδιορίστηκαν άμεσα: α) με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μία ενεργό αγορά ή β) με βάση πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους ή γ) χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης,
3. η ανάθεση του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ενσώματων παγίων σε ανεξάρτητο εκτιμητή,
4. οι μέθοδοι και οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών,
5. για κάθε μία αναπροσαρμοσμένη κατηγορία των ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανίζονταν στις οικονομικές καταστάσεις εάν ακολουθούνταν το υπόδειγμα του κόστους,
6. το αποθεματικό αναπροσαρμογής, με ένδειξη την κίνηση αυτών κατά τη διάρκεια της χρήσης, καθώς και κάθε περιορισμό στη διανομή του αποθεματικού αναπροσαρμογής προς στους μετόχους.

Τέλος, οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μπορεί να βρίσκουν χρήσιμη και τη γνωστοποίηση επιπρόσθετων πληροφοριών σχετικών με:

1. τη λογιστική αξία των παγίων στοιχείων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια,

2. την προ αποσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων στοιχείων που βρίσκονται ακόμη σε χρήση,
3. τη λογιστική αξία των παγίων στοιχείων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, και
4. την εύλογη αξία των παγίων στοιχείων για τα οποία χρησιμοποιείται το υπόδειγμα του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία.

1.12. ΈΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ

Η οντότητα θα εφαρμόσει το Πρότυπο αυτό για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται. Αν η οντότητα εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο για λογιστική περίοδο που αρχίζει πριν την 1η Ιανουαρίου 2005, θα πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό.

1.12.1. Ανακλήσεις άλλων ανακοινώσεων

Το παρόν Πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» (αναθεωρημένο το 1998).

Επίσης, αντικαθιστά τις ακόλουθες Διερμηνείες:

- ΜΕΔ-6 «Κόστη Τροποποίησης Υπάρχοντος Λογισμικού»
- ΜΕΔ-14 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις - Αποζημίωση για την Απομείωση ή Ζημία Στοιχείων» και
- ΜΕΔ-23 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις - Έξοδα Σημαντικής Επιθεώρησης ή Γενικών Επισκευών».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Λ.Π. 40 «ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»

2.1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ

Σκοπός του Δ.Λ.Π 40 είναι να καθορίσει τον λογιστικό χειρισμό που θα πρέπει να ακολουθείται για τα ακίνητα που κατέχει ή νοικιάζει μία επιχείρηση με χρηματοδοτική μίσθωση και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται για παραγωγικές δραστηριότητες μέσα στα πλαίσια της επιχείρησης αλλά είτε αποφέρουν εισόδημα μέσω της μίσθωσης τους είτε κατέχονται για ενίσχυση κεφαλαίου. Το Δ.Λ.Π. 40, επίσης, πραγματεύεται την αποτίμηση μίας επένδυσης σε ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί, βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σε έναν εκμισθωτή²⁷.

2.2. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Το Δ.Λ.Π. 40 εφαρμόζεται κατά την **αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα.**

Το Πρότυπο, αντίθετα, **δεν καλύπτει θέματα** που ρυθμίζονται από το Δ.Λ.Π. 17 όπως είναι:

- Τα κριτήρια ταξινόμησης των μισθώσεων ως χρηματοοικονομικές ή λειτουργικές.
- Η αναγνώριση των εσόδων των μισθωμάτων που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα.
- Η αποτίμηση των επενδύσεων που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση από τον μισθωτή.
- Η αποτίμηση των επενδύσεων που έχουν εκμισθωθεί με βάση χρηματοοικονομική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.
- Η λογιστική της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης (lease back).
- Οι γνωστοποιήσεις για τις χρηματοοικονομικές και τις λειτουργικές μισθώσεις.

Συμπερασματικά, το Δ.Λ.Π. 40, αναφορικά με τις μισθώσεις, καλύπτει μόνο το θέμα της αποτίμησης των χρηματοδοτικών μισθώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και το θέμα της αποτίμησης των λειτουργικών μισθώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή²⁸.

²⁷ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

²⁸ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

Επίσης, το Πρότυπο 40 **δεν έχει εφαρμογή** σε:

- Βιολογικά στοιχεία του ενεργητικού τα οποία συνδέονται με τη γεωργική δραστηριότητα (Δ.Λ.Π. 41).
- Δικαιώματα ορυχείων - μεταλλείων και αποθέματα μεταλλευμάτων όπως πετρελαίου, φυσικού αερίου και όμοιων πόρων που δεν αναπαράγονται.

2.3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Πριν την αναλυτική παρουσίαση των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π. 40, είναι χρήσιμο να παρατεθούν ορισμένες βασικές έννοιες οι οποίες σχετίζονται με το Πρότυπο και θα βοηθήσουν στην καλύτερη κατανόηση όσων αναφέρονται παρακάτω.

Επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν όλα εκείνα τα ακίνητα (στα οποία περιλαμβάνονται η γη, τα κτίρια ή τα μέρη κτιρίων ή και τα δύο) τα οποία κατέχονται από τον ιδιοκτήτη (ή από τον μισθωτή σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης), είτε για να **αποκομίζει μισθώματα** από την εκμίσθωση τους είτε για **κεφαλαιουχικό κέρδος** (ενίσχυση κεφαλαίου) ή και για τα δύο.

Τα ακίνητα αυτής της κατηγορίας **δεν κατέχονται σε καμία περίπτωση για:**

- Να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή (εργοστάσια) ή στην προμήθεια υλικών (αποθήκες) ή για διοικητικούς σκοπούς (κτίρια γραφείων).
- Να πωληθούν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα είναι τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται (από τον ιδιοκτήτη ή τον μισθωτή σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης) με σκοπό την παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

Εύλογη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαχθεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί στο πλαίσιο μίας αμοτεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με τη θέληση τους.

Ο ορισμός της εύλογης αξίας αναφέρεται σε **πρόθυμα και καλά πληροφορημένα μέρη**. Στο πλαίσιο αυτό ως πρόθυμα και καλά πληροφορημένα εννοείται ότι αμφότερα τα μέρη (αγοραστής και πωλητής) είναι λογικά πληροφορημένα για τη φύση και τα χαρακτηριστικά της επένδυσης σε ακίνητα, τις πραγματικές και πιθανές χρήσεις της, καθώς και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Ένας πρόθυμος αγοραστής παρακινείται, αλλά δε θεωρείται υποχρεωμένος να αγοράσει το ακίνητο και δεν είναι ούτε υπέρ το δέον πρόθυμος, ούτε διατεθειμένος να αγοράσει σε οποιαδήποτε τιμή, αλλά αγοράζει σύμφωνα με τις συνθήκες της τρέχουσας αγοράς. Ένας πρόθυμος πωλητής, ομοίως, δεν είναι ούτε υπέρ το δέον πρόθυμος, ούτε εξαναγκασμένος πωλητής να πωλήσει σε οποιαδήποτε τιμή.

Κόστος είναι το ποσό των μετρητών ή ταμειακών ισοδύναμων που καταβλήθηκε ή η εύλογη αξία οποιασδήποτε άλλης αντιπαροχής που παραχωρήθηκε, για την απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού κατά τον χρόνο της απόκτησης ή της κατασκευής του.

Λογιστική αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο ενεργητικού αναγνωρίζεται μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Ακίνητο που Κατέχεται από το Μισθωτή με Λειτουργική Μίσθωση:

Ένα ακίνητο που κατέχεται από το μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης μπορεί (προαιρετικά) να ταξινομείται και να λογιστικοποιείται ως ακίνητο για επένδυση μόνο εάν:

- το ακίνητο, ούτως ή άλλως, θα πληρούσε τον ορισμό του ακινήτου για επένδυση, και
- ο μισθωτής χρησιμοποιεί την εύλογη αξία για την αναγνώριση αυτού του στοιχείου.

Η πιο πάνω εναλλακτική περίπτωση ταξινόμησης μπορεί να χρησιμοποιείται για κάθε ακίνητο ξεχωριστά. Όμως, όταν έχει επιλεγεί η πιο πάνω ταξινόμηση για ένα ακίνητο που κατέχεται με λειτουργική μίσθωση, όλα τα ακίνητα που ταξινομούνται ως ακίνητα για επένδυση θα πρέπει να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία τους.

2.4. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

2.4.1. Κύριο σημείο διαφοράς «Επενδύσεων σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων»

Το κύριο σημείο διαφοράς μεταξύ των ακινήτων για επένδυση και των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται είναι ότι τα ακίνητα για επένδυση κατέχονται για να αποφέρουν:

- (α) ενοίκια, και/ή
- (β) κεφαλαιουχικό κέρδος.

Ως εκ τούτου, τα ακίνητα για επένδυση αποφέρουν **ροές μετρητών** που είναι κυρίως **ανεξάρτητες** από τα άλλα στοιχεία ενεργητικού της οντότητας.

Σε αντίθεση, οι ταμειακές ροές που δημιουργούνται από τη χρήση άλλων παγίων στοιχείων του ενεργητικού τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή για διοικητικούς σκοπούς από την επιχείρηση, δεν είναι αποδοτέες σε συγκεκριμένα πάγια αλλά στο σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού που συμμετείχαν στην παραγωγική διαδικασία²⁹.

Παραδείγματα επενδύσεων σε ακίνητα αποτελούν:

- γη που κατέχεται για μακροπρόθεσμο κεφαλαιουχικό κέρδος και όχι για πώληση μέσα στις συνήθεις δραστηριότητες της οντότητας
- γη που κατέχεται για απροσδιόριστη μελλοντική χρήση
- κτίρια που είναι ιδιοκτησία της οντότητας (ή κατέχονται από την οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση) και εκμισθώνονται με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις, και
- κτίρια τα οποία παραμένουν άδεια αλλά κατέχονται για (λειτουργική) εκμίσθωση σε τρίτους.

Παραδείγματα ακινήτων που **δεν πληρούν τα κριτήρια** για ταξινόμηση ως επενδύσεων σε ακίνητα:

²⁹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

- ακίνητα που κατέχονται με πρόθεση να πωληθούν μέσα στις συνήθεις δραστηριότητες της οντότητας
- ακίνητα που κατασκευάζονται για τρίτους
- ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη
- ακίνητα που κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως ακίνητα για επένδυση, και
- ακίνητα που εκμισθώνονται σε άλλη οντότητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.4.2. Η σπουδαιότητα διαχωρισμού των ακινήτων

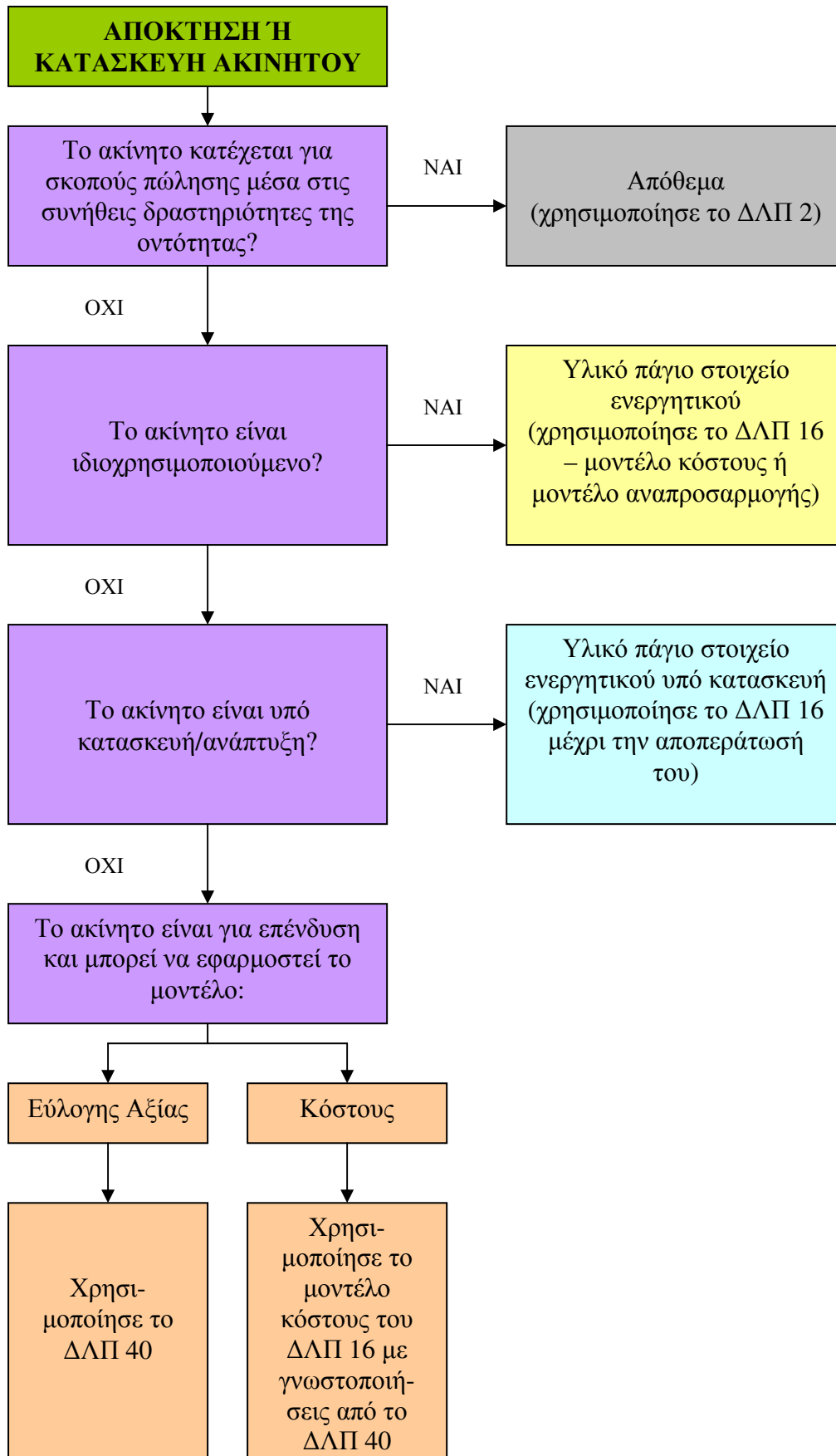
Ο διαχωρισμός των ακινήτων σε ακίνητα για επένδυση και ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα είναι υψίστης σημασίας λόγω των σημαντικών διαφορών που υπάρχουν στο λογιστικό τους χειρισμό. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα τυγχάνουν λογιστικού χειρισμού με βάση το Δ.Λ.Π. 16 ενώ τα ακίνητα για επένδυση με βάση το Δ.Λ.Π. 40. Για παράδειγμα, τα ακίνητα για επένδυση δεν αποσβένονται και οι αυξομειώσεις στην εύλογη αξία τους συνήθως αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, σε αντίθεση με τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, για τα οποία καταχωρίζονται αποσβέσεις και των οποίων οι αυξήσεις στην εύλογη αξία (συνήθως) καταχωρίζονται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής³⁰.

Κατά συνέπεια, πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη σωστή ταξινόμηση των ακινήτων καθώς αυτό είναι ένα θέμα το οποίο οι επιχειρήσεις μπορούν να «εκμεταλλευτούν» και να παρρεκλίνουν από τον ορθό λογιστικό χειρισμό π.χ.

- ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ταξινομούνται στην κατηγορία επενδύσεων σε ακίνητα για να μην καταχωρίζονται αποσβέσεις, και/ή
- ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα τα οποία έχουν αύξηση στην εύλογη αξία τους αναταξινομούνται στην κατηγορία επενδύσεων σε ακίνητα για να αναγνωρίζεται η θετική διαφορά αναπροσαρμογής στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

³⁰ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

2.4.3. Σχεδιάγραμμα Απόφασης για Ταξινόμηση ενός Ακινήτου



2.4.4. «Μικτά Ακίνητα»

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητα χρησιμοποιούνται κατά ένα μέρος για την αποκόμιση εσόδων μέσω ενοικίων ή για αύξηση της αξίας τους και κατά ένα μέρος για διοικητικούς σκοπούς, για συμμετοχή στην παραγωγική διαδικασία ή στην παροχή αγαθών. Σχετικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση επιχείρησης που εκμισθώνει ένα μέρος των γραφείων ενός κτιρίου με λειτουργική μίσθωση σε τρίτους και τα υπόλοιπα γραφεία τα ιδιοχρησιμοποιεί για τους διοικητικούς της σκοπούς.

Σε αυτές τις περιπτώσεις:

- ❖ εάν τα διαφορετικά μέρη του ακινήτου μπορούν να πωληθούν/εκμισθωθούν ξεχωριστά τότε λογιστικοποιούνται χωρισμένα, και το **Δ.Λ.Π. 40** εφαρμόζεται **μόνο για το μέρος** του ακινήτου το οποίο **πληροί τον ορισμό** του ακινήτου για επένδυση
- ❖ εάν τα διαφορετικά μέρη του ακινήτου δεν μπορούν να πωληθούν/εκμισθωθούν ξεχωριστά, τότε το **Δ.Λ.Π. 40** εφαρμόζεται **για όλο** το ακίνητο **μόνο** στην περίπτωση που το μέρος το οποίο κατέχεται για χρησιμοποίηση στην κατασκευή προϊόντων/υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς είναι **ασήμαντο**.

2.4.5. Ειδικά θέματα Επενδύσεων σε Ακίνητα

Η ορθή ταξινόμηση των ακινήτων έχει ουσιαστική επίδραση στην εμφάνιση των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και στον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων της κάθε χρήσης. Αν και οι ορισμοί που δίνονται από το Πρότυπο δεν αφήνουν περιθώρια «υποκειμενικών κρίσεων» ως προς την ταξινόμηση των ακινήτων που κατέχει μία επιχείρηση, εντούτοις υπάρχουν **ορισμένες περιπτώσεις στις οποίες θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή**³¹. Ενδεικτικά, αναφέρονται τα ακόλουθα δύο παραδείγματα:

- Α. Μία επιχείρηση μπορεί να έχει την ιδιοκτησία ενός ακινήτου για επένδυση το οποίο **ενοικιάζεται στη μητρική της ή σε άλλη θυγατρική επιχείρηση**.

³¹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Σε αυτές τις περιπτώσεις:

- το ακίνητο θεωρείται ακίνητο για επένδυση για σκοπούς προετοιμασίας των **ατομικών** χρηματοοικονομικών καταστάσεων της επιχείρησης, και
- το ακίνητο θεωρείται ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο για σκοπούς προετοιμασίας των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του **ομίλου** (στις οποίες συμπεριλαμβάνεται η επιχείρηση που κατέχει το ακίνητο).

B. Μία επιχείρηση που **παρέχει υπηρεσίες στους χρήστες ενός ακινήτου**, το οποίο ανήκει στην επιχείρηση θα πρέπει:

- Να μεταχειρίζεται το ακίνητο ως ακίνητο για επένδυση, στην περίπτωση που οι υπηρεσίες που παρέχει η επιχείρηση είναι σχετικά μικρής αξίας σε σχέση με τη συνολική διαχείριση του κτιρίου (π.χ. ο ιδιοκτήτης ενός κτιρίου γραφείων παρέχει υπηρεσίες φύλαξης στον μισθωτή του κτιρίου).
- Να μεταχειρίζεται το ακίνητο ως ιδιοχρησιμοποιούμενο, στην περίπτωση που οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι ουσιαστικά συστατικό στοιχείο της διαχείρισης του ακινήτου (π.χ. στην περίπτωση επιχείρησης που κατέχει και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο, οι υπηρεσίες που παρέχονται στους πελάτες αποτελούν ουσιαστικά συστατικό στοιχείο της διαχείρισης της επιχείρησης).

2.5. ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα πρέπει να αναγνωρίζονται ως στοιχεία ενεργητικού όταν πληρούνται τα πιο κάτω **κριτήρια**:

- ✓ είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με τα εν λόγω στοιχεία θα εισρεύσουν στην οντότητα, και
- ✓ το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μία επιχείρηση εκτιμά, σύμφωνα με τα πιο πάνω κριτήρια αναγνώρισης, όλα τα **σχετικά έξοδα** που πραγματοποιεί για μία επένδυση σε ακίνητα κατά τη χρονική **στιγμή που πραγματοποιούνται**. Αυτά τα έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα που αρχικά πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση του ακινήτου και έξοδα που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα για προσθήκες, αντικατάσταση μέρους ή συντήρηση ενός ακινήτου.

Σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης, τα **καθημερινά κόστη συντήρησης και λειτουργίας του ακινήτου δεν κεφαλαιοποιούνται** στη λογιστική του αξία αλλά αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης όπως πραγματοποιούνται π.χ. εργατικά κόστη, αναλώσιμα κ.λπ. Ο λόγος που εφαρμόζεται ο πιο πάνω λογιστικός χειρισμός είναι διότι ο σκοπός των σχετικών δαπανών είναι συνήθως η επιδιόρθωση και συντήρηση του ακινήτου και όχι η αύξηση στη λειτουργική του ικανότητα.

Κάποια μέρη ενός ακινήτου μπορεί να έχουν αποκτηθεί μέσω **αντικατάστασης** (π.χ. οι εσωτερικοί τοίχοι μπορεί να έχουν αντικαταστήσει τα αρχικά τοιχώματα). Σύμφωνα με τα κριτήρια αναγνώρισης, μία επιχείρηση αναγνωρίζει στη λογιστική αξία μίας επένδυσης σε ακίνητα, το κόστος της αντικατάστασης μέρους της επένδυσης σε ακίνητα κατά τη χρονική στιγμή που το κόστος αυτό πραγματοποιείται, εάν ικανοποιούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

2.6. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά **αποτιμώνται στο κόστος κτήσης** τους, συμπεριλαμβανομένων των κοστών της συναλλαγής.

Στο κόστος **συμπεριλαμβάνονται** άμεσα αποδοτέες δαπάνες όπως:

- νομικά και άλλα επαγγελματικά δικαιώματα
- μεταβιβαστικά έξοδα και φόροι, και
- άλλα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή.

Στο κόστος **δεν συμπεριλαμβάνονται**:

- έξοδα εκκίνησης εκτός αν είναι αναγκαία για να καταστήσουν τα ακίνητα κατάλληλα για λειτουργία
- αρχικές λειτουργικές ζημιές μέχρι να υπάρξει η προγραμματισμένη πληρότητα του ακινήτου, και

- ασυνήθιστα μεγάλες σπατάλες υλικών, εργατικών ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.

Το κόστος ενός ακινήτου για επένδυση είναι η ισοδύναμη **τοις μετρητοίς τιμή**. Στην περίπτωση που η πληρωμή για την απόκτηση ενός ακινήτου για επένδυση αναβάλλεται πέρα από τα συνήθη πιστωτικά όρια, τότε η διαφορά μεταξύ του συνόλου των πληρωμών και του ισοδύναμου τοις μετρητοίς ποσού θα αναγνωρίζεται και θα απεικονίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης, ως τόκοι (έξοδα) καθόλη τη διάρκεια της πίστωσης.

Ακίνητα που ιδιοκατασκευάζονται από την επιχείρηση.

Το κόστος για ακίνητα κατασκευαζόμενα από την επιχείρηση είναι το κόστος μέχρι την ημερομηνία που η κατασκευή ή η ανάπτυξη του ακινήτου έχει ολοκληρωθεί. Μέχρι εκείνη την ημερομηνία ο λογιστικός χειρισμός γίνεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16. Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή ανάπτυξης του το ακίνητο ταξινομείται ως ακίνητο για επένδυση και τυγχάνει χειρισμού σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40³².

Ακίνητα που κατέχονται από τον μισθωτή με μίσθωση.

Το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο το οποίο κατέχεται με μίσθωση και έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητα, θα πρέπει να αναγνωριστεί συμφωνά με το Δ.Λ.Π. 17. Δηλαδή, το στοιχείο του ενεργητικού πρέπει να αναγνωρίζεται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν. Ένα ισοδύναμο ποσό θα πρέπει να αναγνωριστεί ως υποχρέωση.

Οποιοδήποτε ποσό πέρα από το αναμενόμενο που έχει πληρωθεί για μία μίσθωση, θεωρείται ως μέρος των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν για το σκοπό αυτό, και ως εκ τούτου συμπεριλαμβάνεται στο κόστος του στοιχείου του ενεργητικού, αλλά εξαιρείται από την υποχρέωση διότι έχει ήδη καταβληθεί. Εάν ένα δικαίωμα σε ακίνητο το οποίο κατέχεται κάτω από μίσθωση έχει ταξινομηθεί ως

³² Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

επένδυση σε ακίνητα, τότε αυτό το δικαίωμα (και όχι το ακίνητο) αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία³³.

Απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα μέσω ανταλλαγής με μη-νομισματικό στοιχείο του Ενεργητικού.

Μία ή περισσότερες επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να αποκτηθούν με αντάλλαγμα ένα μη νομισματικό στοιχείο (ή στοιχεία) του ενεργητικού ή ένα συνδυασμό νομισματικών και μη νομισματικών στοιχείων του ενεργητικού.

Σε μία τέτοια ανταλλαγή ενός μη νομισματικού στοιχείου με ένα άλλο, το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα προσδιορίζεται **με βάση την εύλογη αξία της εκτός εάν:**

- η συναλλαγή ανταλλαγής δεν έχει εμπορική υπόσταση ή
- ούτε η εύλογη αξία του στοιχείου που λαμβάνεται ούτε η εύλογη αξία του στοιχείου που δίνεται μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Το στοιχείο του ενεργητικού που αποκτάται, αποτιμάται με αυτό τον τρόπο ακόμα και αν η επιχείρηση δεν μπορεί άμεσα να διαγράψει το στοιχείο που δίνεται. Εάν το στοιχείο του ενεργητικού το οποίο αποκτάται δεν μπορεί να αποτιμηθεί στην εύλογη αξία του, τότε το κόστος του είναι η λογιστική αξία του στοιχείου που δίνεται.

Η επιχείρηση καθορίζει κατά πόσον η **ανταλλαγή έχει εμπορική υπόσταση** λαμβάνοντας υπόψη κατά πόσον οι μελλοντικές ταμειακές της ροές αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της συναλλαγής. Μία ανταλλαγή έχει εμπορική υπόσταση εάν:

- ✓ η διαμόρφωση των ταμειακών ροών (κίνδυνοι, χρόνος και ποσά) του στοιχείου ενεργητικού που αποκτάται διαφέρει από τη διαμόρφωση των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού που μεταβιβάζεται, ή
- ✓ η αξία για τη συγκεκριμένη οντότητα (λαμβάνοντας υπόψη τις ταμειακές ροές μετά από τη φορολογία) που αφορά στο μέρος των λειτουργιών που επηρεάζονται από τη συναλλαγή μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της συναλλαγής και
- ✓ η διαφορά ενός εκ των δύο πιο πάνω είναι σημαντική σε σχέση με τη εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που ανταλλάσσονται.

³³ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Η **εύλογη αξία** ενός στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες συναλλαγές στην αγορά, **μετράτε αξιόπιστα εάν**³⁴:

- η διακύμανση των ορίων των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας δεν είναι σημαντική για το στοιχείο του ενεργητικού ή
- οι πιθανότητες των διαφόρων εκτιμήσεων για τα όρια του εκτιμητή μπορούν να εκτιμηθούν λογικά και να χρησιμοποιηθούν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Εάν η επιχείρηση είναι σε θέση να καθορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του στοιχείου του ενεργητικού που αποκτά είτε αυτού που δίνει, τότε η εύλογη αξία του στοιχείου του ενεργητικού που δίνεται χρησιμοποιείται στην αποτίμηση του κόστους εκτός και αν η εύλογη αξία του στοιχείου του ενεργητικού που αποκτάται είναι πιο προφανής.

2.7. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

2.7.1. Γενικοί Κανόνες

Μία επιχείρηση προκειμένου να προβεί σε αποτίμηση μίας επένδυσης μετά την αρχική αναγνώριση, μπορεί να επιλέξει ως ακολουθούμενη λογιστική πολιτική είτε την **μέθοδο του κόστους κτήσης** είτε την **μέθοδο της εύλογης αξίας**. Η λογιστική πολιτική που επιλέγεται, **πρέπει να εφαρμόζεται για όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα**.

Αξιοσημείωτο είναι ότι ανεξάρτητα από τη λογιστική πολιτική που ακολουθείται, το Δ.Λ.Π. 40 ουσιαστικά **υποχρεώνει** όλες τις επιχειρήσεις **να υπολογίζουν την εύλογη αξία** των ακινήτων για επένδυση καθώς αυτή (η εύλογη αξία) είναι αναγκαία για σκοπούς:

- «**αποτίμησης**», εάν υιοθετηθεί το μοντέλο εύλογης αξίας
- «**γνωστοποίησης**», εάν υιοθετηθεί το μοντέλο κόστους κτήσης.

³⁴ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, μεταβολή στη λογιστική πολιτική (μέθοδο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα) πρέπει να γίνεται μόνο όταν η αλλαγή οδηγεί σε πιο κατάλληλη παρουσίαση των γεγονότων ή συναλλαγών στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Το Δ.Λ.Π. 40 διευκρινίζει ότι είναι απίθανο η αλλαγή από το μοντέλο εύλογης αξίας στο μοντέλο κόστους κτήσης να οδηγήσει σε πιο κατάλληλη παρουσίαση. **Στην ουσία το Δ.Λ.Π. 40 επιτρέπει μόνο την αλλαγή από μοντέλο κόστους κτήσης σε μοντέλο εύλογης αξίας³⁵.**

Επίσης, το Δ.Λ.Π. 40 **προτρέπει, αλλά δεν υποχρεώνει**, η εκτίμηση της εύλογης αξίας να γίνεται από **ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή** με αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα, ο οποίος:

- ✓ να έχει σχετικό επαγγελματικό τίτλο σπουδών, και
- ✓ να έχει πρόσφατη εμπειρία στην αποτίμηση ακινήτων στην ίδια περιοχή και κατηγορία του ακινήτου που αποτιμάται.

2.7.2. Μέθοδος Κόστους Κτήσης

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο κόστους κτήσης πρέπει να αποτιμά όλα τα ακίνητα για επένδυση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 16 που αφορούν στη μέθοδο κόστους κτήσης, εκτός από αυτά (τα ακίνητα για επένδυση) τα οποία πληρούν τα κριτήρια για ταξινόμηση ως «κατεχόμενα για πώληση» (ή συμπεριλαμβάνονται σε μία κατηγορία εκποίησης που ταξινομείται ως «κατεχόμενη για πώληση») και τα οποία πρέπει να λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5.

Σύμφωνα λοιπόν με την **μέθοδο κόστους κτήσης του Δ.Λ.Π. 16**, πρέπει:

- να καταχωρίζεται απόσβεση με συστηματικό τρόπο κατά την ωφέλιμη ζωή του ακινήτου, και
- τα ακίνητα να εμφανίζονται στον Ισολογισμό στο κόστος κτήσης τους μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

³⁵ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

2.7.3. Μέθοδος Εύλογης Αξίας

Μετά την αρχική αναγνώριση η επιχείρηση μπορεί να αποτιμά όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, εκτός από τις περιπτώσεις που υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η επιχείρηση δε θα είναι σε θέση να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης αξιόπιστα και σε μία συνεχή βάση (οι περιπτώσεις αυτές αναγράφονται στο επόμενο κεφάλαιο 2.7.4.).

Η εύλογη αξία μίας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μία συνήθη εμπορική συναλλαγή.

- Ο όρος «**ενήμερα μέρη**» έχει την έννοια ότι τα δύο μέρη, αγοραστής και πωλητής, είναι πληροφορημένοι για: (α) τη φύση και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων για επένδυση, (β) την πραγματική και δυνητική τους χρήση, και (γ) την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία της συναλλαγής.
- Ο όρος «**πρόθυμα μέρη**» έχει την έννοια ότι τα δύο μέρη έχουν το κίνητρο για τη συναλλαγή αλλά δεν εξαναγκάζονται να την πραγματοποιήσουν.
- Ο όρος «**συνήθης εμπορική συναλλαγή**» έχει την έννοια της συναλλαγής ίσων αποστάσεων και ότι τα δύο μέρη δεν έχουν ειδική ή συγκεκριμένη σχέση που διαστρεβλώνει την τιμή αγοράς/ πώλησης.

Κάθε κέρδος (ή ζημιά) που προκύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτει.

Στην περίπτωση που μία επιχείρηση έχει χρησιμοποιήσει την εύλογη αξία για την αποτίμηση μιας Επένδυσης σε Ακίνητα, τότε **η μέθοδος αυτή πρέπει να εφαρμόζεται μέχρι την τελική εκποίηση του ακινήτου** (ή μέχρι να αλλάξει η χρήση του π.χ. να γίνει ιδιοχρησιμοποιούμενο) έστω και εάν συγκρίσιμες συναλλαγές

γίνονται με μικρότερη συχνότητα ή οι αγοραίες τιμές είναι λιγότερο «άμεσα διαθέσιμες».

Η εύλογη αξία **δεν συμπεριλαμβάνει** αυξομειώσεις στην τιμή λόγω ειδικών όρων ή καταστάσεων (όπως ασυνήθιστο είδος χρηματοδότησης ή πώληση και επαναγορά). Επίσης, μία επιχείρηση προσδιορίζει την εύλογη αξία χωρίς καμιά έκπτωση για τα έξοδα συναλλαγής που μπορούν να πραγματοποιηθούν κατά την πώληση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση.

Η εύλογη αξία είναι μία **αξία «συγκεκριμένης ημερομηνίας»**, και πρέπει να αντανakλά τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και όχι μίας προγενέστερης ή μεταγενέστερης ημερομηνίας. Λόγω, δε, της μεταβολής των συνθηκών της αγοράς, η εκτιμώμενη ως εύλογη αξία μπορεί να μην είναι κατάλληλη σε κάποια άλλη χρονική στιγμή.

Η καλύτερη ένδειξη για τη εύλογη αξία ενός ακινήτου είναι οι **τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά για ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση**. Όταν δεν υπάρχουν αυτές οι τιμές, τότε η εκτίμηση γίνεται με βάση πληροφορίες από διάφορες πηγές όπως:

- Τρέχουσες τιμές μίας ενεργούς αγοράς για διαφορετικά ακίνητα, με αντίστοιχες προσαρμογές ώστε να αντανakλώνται οι διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές με προσαρμογές που να αντανakλούν τις διαφοροποιήσεις στις οικονομικές συνθήκες σε σχέση με την ημερομηνία που διενεργήθηκαν οι συναλλαγές.
- Προεξοφλημένες ταμειακές ροές από τρέχουσες συμβάσεις μίσθωσης για όμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και στην ίδια κατάσταση.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι, κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, μία επιχείρηση **δεν πρέπει να υπολογίζει δύο φορές** στοιχεία του ενεργητικού ή υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά στοιχεία του ενεργητικού ή υποχρεώσεις³⁶. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν:

- ο εξοπλισμός (όπως ανελκυστήρες ή κλιματισμός) που είναι αναπόσπαστο μέρος του κτιρίου,

³⁶ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

- η επίπλωση που περιλαμβάνεται στην εύλογη αξία της επένδυσης,
- τα προπληρωμένα έξοδα ή τα προεισπραχθέντα λειτουργικά έσοδα μίσθωσης (αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό στοιχείο του ενεργητικού ή υποχρέωση) και
- η εύλογη αξία μίας επένδυσης σε ακίνητα που κατέχεται με μίσθωση πρέπει να αντανακλά τις αναμενόμενες καθαρές ταμειακές ροές.

Τέλος, όταν ένα ακίνητο το οποίο κατέχεται από ένα μισθωτή με μία λειτουργική μίσθωση ταξινομείται ως ακίνητο για επένδυση (συμφωνά με όσα είχαν αναφερθεί στο κεφάλαιο 2.6. «**ακίνητα που κατέχονται από τον μισθωτή με μίσθωση**»)

η μέθοδος της εύλογης αξίας καθίσταται υποχρεωτική (δηλαδή δεν υπάρχει δυνατότητα επιλογής μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης).

2.7.4. Αδυναμία προσδιορισμού της Εύλογης Αξίας

Η υπόθεση ότι μία επιχείρηση μπορεί να προσδιορίζει την εύλογη αξία μίας επένδυσης σε ακίνητα σε μία συνεχή βάση και αξιόπιστα δεν ισχύει πάντα. Σε εξαιρετικά **σπάνιες περιπτώσεις**, υπάρχουν σαφείς ενδείξεις κατά την απόκτηση ενός ακινήτου (ή όταν ένα ακίνητο καθίσταται ακίνητο για επένδυση για πρώτη φορά μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή ανάπτυξης του, ή μετά από μεταβολή στη χρήση του) ότι **δεν θα είναι δυνατός ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας** του ακινήτου πάνω **σε συνεχή βάση**³⁷. Αυτό προκύπτει μόνον όταν:

- άλλες παρόμοιες και συγκρίσιμες συναλλαγές είναι πολύ σπάνιες, και
- δεν υπάρχουν άλλες αξιόπιστες μέθοδοι υπολογισμού της εύλογης αξίας (π.χ. προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές).

Σε αυτές τις περιπτώσεις:

1. η επιμέτρηση του εν λόγω ακινήτου για επένδυση πρέπει να γίνεται ακολουθώντας **την μέθοδο κόστους του Δ.Λ.Π. 16** και υποθέτοντας ότι η υπολειμματική αξία του ακινήτου είναι μηδέν, **και**
2. η επιχείρηση πρέπει να συνεχίσει να εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 16 μέχρι την τελική εκποίηση του ακινήτου.

³⁷ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

2.8. ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ

Μεταφορές από, ή προς, την κατηγορία «**Επενδύσεις σε Ακίνητα**» πρέπει να γίνονται μόνον όταν υπάρχει **μεταβολή στη χρήση** του ακινήτου, η οποία καταφαίνεται από τις πιο κάτω ενδείξεις:

1. Έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από την κατηγορία **επενδύσεις σε ακίνητα** στην κατηγορία **ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα**.
2. Έναρξη αξιοποίησης του ακινήτου με σκοπό την πώληση, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από τις **επενδύσεις σε ακίνητα** στα **αποθέματα**.
3. Τέλος της ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου με συνέπεια τη μεταφορά αυτού από τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα** στις **επενδύσεις σε ακίνητα**.
4. Έναρξη μίας λειτουργικής μίσθωσης σε ένα τρίτο μέρος, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα** στις **επενδύσεις σε ακίνητα**.
5. Ολοκλήρωση της διαδικασίας κατασκευής ή αξιοποίησης, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από τα **ακίνητα υπό κατασκευή** (καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 16) στις **επενδύσεις σε ακίνητα**.

Μεταφορά από **ακίνητα για επένδυση** στα **αποθέματα** γίνεται μόνον όταν ξεκινήσει η ανάπτυξη του ακινήτου με σκοπό την πώληση του. Όταν η οντότητα αποφασίσει να πωλήσει το ακίνητο χωρίς να το αναπτύξει, το ακίνητο παραμένει στην κατηγορία ακίνητα για επένδυση³⁸.

2.8.1. Μεταφορές όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος Κόστους Κτήσης

Στην περίπτωση που μία επιχείρηση έχει υιοθετήσει την μέθοδο του **κόστους κτήσης** προκειμένου να παρακολουθεί τις επενδύσεις σε ακίνητα, τότε γίνεται σαφές ότι **καμία επίδραση** δεν υπάρχει κατά την αλλαγή χρήσης ενός ακινήτου και κατά τη μεταφορά του από επενδύσεις σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή σε απόθεμα και αντίστροφα.

³⁸ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

Ως εκ τούτου, δεν χρειάζεται η θέσπιση ειδικών κανονισμών για τις εν λόγω μεταφορές

2.8.2. Μεταφορές όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος Εύλογης Αξίας

Στην περίπτωση που μία επιχείρηση έχει υιοθετήσει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, τότε θα πρέπει να γίνουν κατά περίπτωση οι ανάλογες προσαρμογές:

❖ Μεταφορά από Ακίνητα για Επένδυση σε Αποθέματα ή Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα

Όταν γίνεται μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία απεικονίζονται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ή αποθέματα, τότε η μεταφορά γίνεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης. Από την ημερομηνία αυτή, ο λογιστικός χειρισμός γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 2 αντίστοιχα.

❖ Μεταφορά από Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα σε Ακίνητα για Επένδυση

Όταν τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα γίνονται επενδύσεις σε ακίνητα και κατά συνέπεια απεικονίζονται, πλέον, στην εύλογη αξία τους, τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις του Δ.Λ.Π. 16, μέχρι την ημερομηνία μεταφοράς. Κάθε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της λογιστικής αξίας του αντιμετωπίζεται ως διαφορά αναπροσαρμογής σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16. Αναλυτικότερα:

- i. εάν η εύλογη αξία είναι μεγαλύτερη από τη λογιστική αξία,** τότε η διαφορά μεταφέρεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά το ποσό που αντιστρέφει προηγούμενη ζημιά λόγω μείωσης της αξίας, ενώ το υπόλοιπο μεταφέρεται στα ίδια κεφάλαια και συγκεκριμένα στον λογαριασμό «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής». Το ποσό που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό που χρειάζεται για την αποκατάσταση της λογιστικής αξίας, στο ποσό που αυτή θα εμφανιζόταν αν δεν είχε αναγνωριστεί καμία ζημιά.
- ii. εάν η εύλογη αξία είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία,** τότε η διαφορά μεταφέρεται στα αποτελέσματα της χρήσης, εκτός εάν υπάρχουν «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής» από προηγούμενη ανατίμηση του παγίου,

οπότε η διαφορά μειώνει ή εξαλείφει τα «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής» και το υπόλοιπο (εάν υπάρχει) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

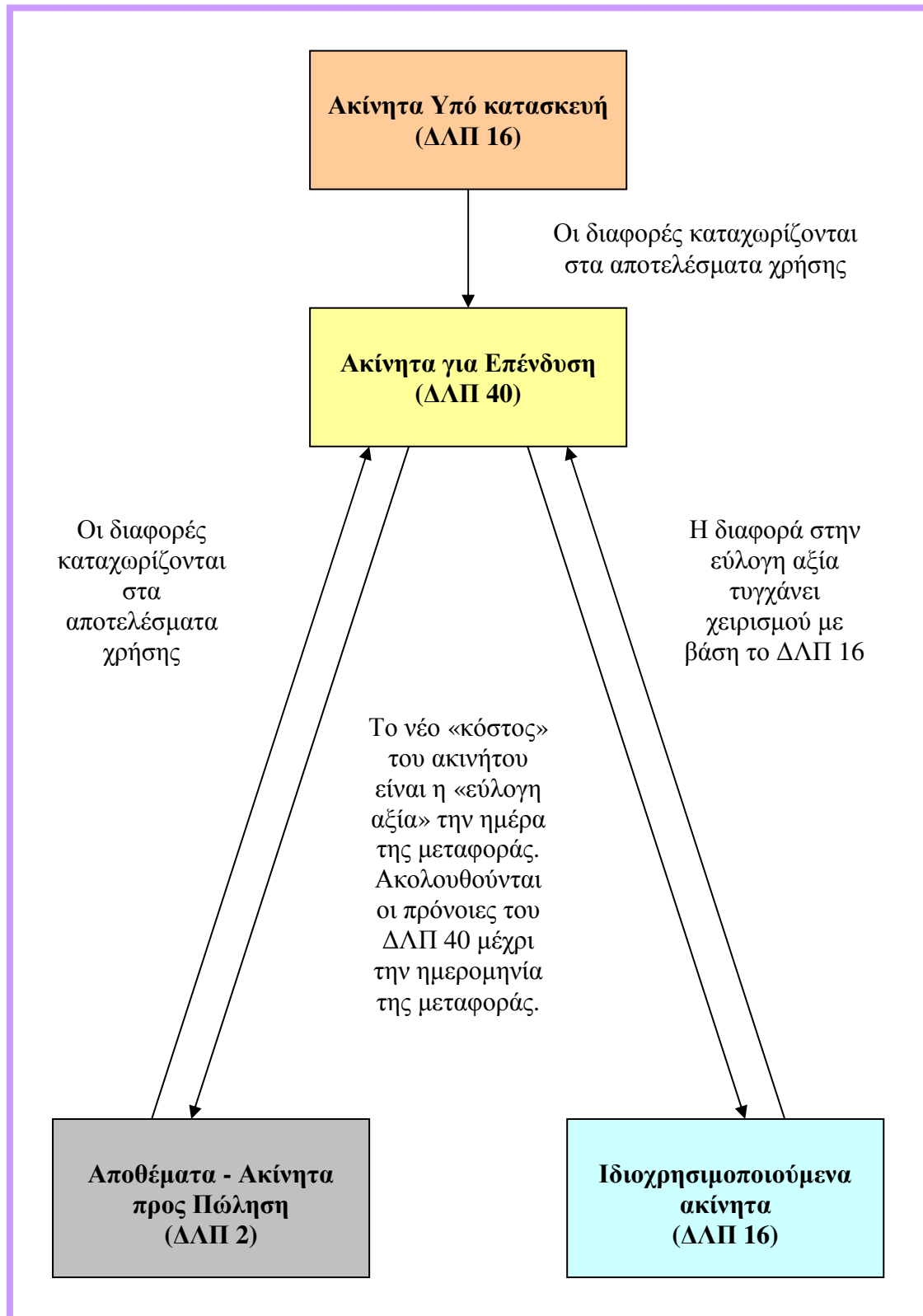
❖ **Μεταφορά από Αποθέματα σε Ακίνητα για Επένδυση**

Όταν γίνεται μεταφορά από τα αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα και εμφανίζονται στην εύλογη αξία, τότε κάθε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία αυτή και της προηγούμενης λογιστικής αξίας, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

❖ **Μεταφορά από Ακίνητα Υπό κατασκευή σε Ακίνητα για Επένδυση**

Κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής ενός ακινήτου ή της αξιοποίησης μίας επένδυσης η οποία κατασκευάστηκε από την ίδια την επιχείρηση και θα εμφανίζεται στην εύλογη αξία της, η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής αξίας, πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.8.3. Σχεδιάγραμμα Λογιστικού Χειρισμού για Μεταφορές Ακινήτων



2.9. ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Μία επένδυση σε ακίνητα διαγράφεται από τις οικονομικές καταστάσεις κατά την πώληση της ή όταν αποσύρεται από τη χρήση και δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από την εκποίηση της. Η διάθεση/εκποίηση του ακινήτου μπορεί να γίνει με την πώληση του ή με εκμίσθωση του με χρηματοδοτική μίσθωση.

Τα **κέρδη (ή οι ζημιές)** που προκύπτουν από την απόσυρση ή πώληση της επένδυσης προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της πώλησης και της λογιστικής αξίας της επένδυσης και **αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσεως.** Η αντιπαροχή που λαμβάνεται από τη διάθεση μίας επένδυσης αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία της. Εάν η πληρωμή για την αγορά μίας επένδυσης αναβάλλεται, τότε η αντιπαροχή που λαμβάνεται θα αναγνωρίζεται στην ισοδύναμη ταμειακή αξία της. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού της αντιπαροχής και της ταμειακής ισοδύναμης αξίας αναγνωρίζεται ως τόκοι - έσοδα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 18³⁹.

2.9.1. Αντικατάσταση Μέρους του Ακινήτου

Στην περίπτωση που, σε συνάρτηση με τα κριτήρια αναγνώρισης, μία επιχείρηση αναγνωρίζει ως λογιστική αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού το κόστος αντικατάστασης ενός τμήματος επένδυσης σε ακίνητα, τότε διαγράφει τη λογιστική αξία του αντικατασταθέντος τμήματος.

Για μία επένδυση σε ακίνητα που αναγνωρίστηκε με βάση τη λογιστική πολιτική του **κόστους κτήσης**, ένα αντικατασταθέν μέρος μπορεί να μην είναι ένα μέρος που αποσβέστηκε ξεχωριστά. Εάν δεν είναι εφικτό να καθορισθεί η λογιστική αξία του αντικατασταθέντος μέρους τότε μπορεί να χρησιμοποιηθεί το κόστος του καινούργιου μέρους ως μία ένδειξη ως προς το ποιο ήταν το κόστος του τμήματος που αντικαταστάθηκε κατά τη χρονική στιγμή που αυτό αποκτήθηκε ή κατασκευάστηκε.

³⁹ Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton

Εάν ακολουθείται η μέθοδος της **εύλογης αξίας**, η εύλογη αξία του ακινήτου μπορεί ήδη να αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι το μέρος που θα αντικατασταθεί έχει χάσει την αξία του. Σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι δύσκολο να καθορισθεί πόση εύλογη αξία πρέπει να αφαιρεθεί για το μέρος που αντικαθίσταται.

Μία εναλλακτική επιλογή στην περίπτωση που δεν είναι εφικτό να μειωθεί η εύλογη αξία για το αντικατασταθέν μέρος είναι να συμπεριληφθεί το κόστος της αντικατάστασης στη λογιστική αξία του στοιχείου και να γίνει επανεκτίμηση της εύλογης αξίας, όπως θα γινόταν για προσθήκες που δεν αφορούν σε αντικατάσταση⁴⁰.

2.9.2. Αποζημιώσεις από Τρίτα Μέρη

Μία οντότητα μπορεί να εισπράξει αποζημίωση από τρίτα πρόσωπα για τυχόν απομείωση, απώλεια ή εγκατάλειψη κάποιας επένδυσης σε ακίνητα, με σκοπό να επιδιορθώσει/κατασκευάσει το ακίνητο ή να αγοράσει καινούργιο.

Ορισμένα παραδείγματα είναι:

- αποζημιώσεις ή σχετικές καλύψεις από ασφαλιστικές εταιρείες
- κρατικές αποζημιώσεις, και
- φυσική αντικατάσταση ή επιδιόρθωση του ακινήτου από τον κατασκευαστή του.

Η αποζημίωση από τρίτους για μία επένδυση σε ακίνητα, η αξία της οποίας μειώθηκε ή χάθηκε, θα πρέπει να μεταφερθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, μόνο όταν η αποζημίωση αυτή καταστεί εισπράξιμη.

Μειώσεις της αξίας ή ζημιές σε μία επένδυση σε ακίνητα, σχετικά αιτήματα για πληρωμές αποζημιώσεων από τρίτους και κάθε μεταγενέστερη αγορά ή κατασκευή στοιχείων του ενεργητικού, αποτελούν ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα και λογιστικοποιούνται ως εξής:

- η απομείωση ακινήτων για επένδυση πρέπει να τυγχάνει λογιστικού χειρισμού σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36

⁴⁰ Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκάς, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training

- η αποαναγνώριση ή εκποίηση ακινήτων για επένδυση πρέπει να τυγχάνει λογιστικού χειρισμού σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40
- η αποζημίωση από τρίτους για μία επένδυση σε ακίνητο της οποίας η αξία μειώθηκε ή χάθηκε, αναγνωρίζεται ως κέρδος (ή ζημιά) όταν η αποζημίωση γίνεται εισπράξιμη
- το κόστος στοιχείων ενεργητικού που επιδιορθώνονται, αγοράζονται ή κατασκευάζονται ως αντικαταστάσεις καθορίζεται από το Δ.Λ.Π. 40.

2.10. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης πρέπει να γνωστοποιούνται τα ακόλουθα:

2.10.1. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται είτε η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας είτε η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης

Όταν εφαρμόζεται είτε η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας είτε η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης πρέπει να γνωστοποιούνται τα εξής:

1. Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται (μέθοδος κόστους κτήσης ή εύλογης αξίας)
2. Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα
3. Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επιχείρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της.
4. Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά

πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς.

5. Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.
6. Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης αναφορικά με:
 - έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση,
 - άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά την διάρκεια της χρήσης
 - άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά την διάρκεια της χρήσης
7. Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση (πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου (ενοικίων) ή τη διανομή των αποτελεσμάτων χρήσης.
8. Η ύπαρξη ουσιωδών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.

2.10.2. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας

Επιπρόσθετα των γνωστοποιήσεων της Παραγράφου 2.10.1, όταν εφαρμόζεται το μοντέλο της εύλογης αξίας πρέπει να γνωστοποιείται:

1. Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα:

- i. προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου,
 - ii. προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
 - iii. τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις,
 - iv. κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας,
 - v. καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,
 - vi. μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα &
 - vii. άλλες μεταβολές.
2. Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.
3. Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του Δ.Λ.Π. 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:
 - i. Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.
 - ii. Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα
 - iii. Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας
 - iv. Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(εάν αυτό είναι δυνατό)

4. Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:
 - i. Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης ξεχωριστά από άλλες διαθέσεις
 - ii. Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης
 - iii. Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση

2.10.3. Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης

Επιπρόσθετα των γνωστοποιήσεων της Παραγράφου 2.10.1, όταν εφαρμόζεται η μέθοδος κόστους κτήσης πρέπει να γνωστοποιούνται τα εξής:

1. Τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν.
2. Τις ωφέλιμες ζωές των παγίων ή τους συντελεστές απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν.
3. Την προ αποσβέσεων λογιστική αξία, καθώς και τη συσσωρευμένη απόσβεση (συναθροιζόμενων των σωρευμένων ζημιών απομείωσης) έναρξης και λήξης χρήσης.
4. Μία συμφωνία της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη χρήσης, η οποία να παρουσιάζει:
 - i. προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου,
 - ii. προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
 - iii. περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις,
 - iv. αποσβέσεις,
 - v. το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36,

- vi. καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,
 - vii. πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα &
 - viii. άλλες μεταβολές
5. Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα
6. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που δεν μπορεί να προσδιοριστεί ή εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:
- i. Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα
 - ii. Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της
 - iii. Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)

2.11. ΈΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ

Η οντότητα θα εφαρμόσει το Πρότυπο αυτό για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται. Αν η οντότητα εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο για λογιστική περίοδο που αρχίζει πριν την 1η Ιανουαρίου 2005, θα πρέπει το γεγονός αυτό να γνωστοποιείται.

2.11.1. Ανακλήσεις άλλων ανακοινώσεων

Το παρόν Πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα» που εκδόθηκε το 2000.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ 16 & 40 ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

3.1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι μια επιλεγμένη σειρά γενικά παραδεγμένων Λογιστικών Αρχών και Μεθόδων, που αποβλέπουν στην κατάρτιση και παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων των εταιρειών με εισηγμένες κυρίως τις μετοχές τους σε Χρηματιστήριο, μετά από αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην πραγματική («εύλογη») αξία τους, ώστε οι παρεχόμενες με αυτές **χρηματοοικονομικές πληροφορίες να είναι ομοιόμορφες και αξιόπιστες σε Διεθνές επίπεδο.**

Η Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) έχει εκδώσει Λογιστικές Οδηγίες που αποτελούν τα δικά της Λογιστικά Πρότυπα, με τα οποία έχει προσαρμόσει η Ελλάδα - όπως και οι άλλες χώρες μέλη - τις λογιστικές διατάξεις της νομοθεσίας της περί εταιρειών, καθώς και τη νομοθετημένη λογιστική τυποποίηση (Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και Κλαδικά).

Τα πρότυπα αυτά της Ε.Ε. και συνεπώς και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα έχουν ορισμένες διαφορές με τα Δ.Λ.Π., που επικεντρώνονται κυρίως στους κανόνες αποτιμήσεως και οφείλονται στο ότι, στις Λογιστικές Οδηγίες της Ε.Ε. προτάσσεται η προστασία της βιωσιμότητας της επιχείρησης ως κυττάρου της κοινωνικής οικονομίας, ενώ στα Δ.Λ.Π. προτάσσεται κυρίως **η πληροφόρηση των επενδυτών και η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των χρηματιστηρίων αξιών**⁴¹.

Η Ε.Ε., προκειμένου οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών των χωρών μελών, που οι μετοχές τους διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο, να είναι συγκρίσιμες όχι μόνο σε κοινοτικό επίπεδο αλλά και σε διεθνές, μετά από πολλούς δισταγμούς αποφάσισε τελικά την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και την **υποχρεωτική εφαρμογή τους από 1/1/2005 από όλα τα κράτη μέλη.** Τα αρμόδια όργανα της Ε.Ε.

⁴¹ Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

προχώρησαν προσεκτικά στη λήψη της απόφασης αυτής, προσπαθώντας να απλοποιήσουν ή να παρακάμψουν ότι θεωρείται πολύπλοκο και όχι απαραίτητο.

Πρέπει να επισημανθεί και το ότι, τα Δ.Λ.Π. **δεν έχουν μέχρι σήμερα εφαρμοσθεί καθολικά από καμία χώρα**, παρά μόνο από κάποιες μεγάλες εταιρείες κυρίως για εισαγωγή των μετοχών τους σε μεγάλα χρηματιστήρια που ζητούσαν την εφαρμογή, συνεπώς δεν υπάρχουν αποτελέσματα από καθολική εφαρμογή.

Οι ουσιαστικές διαφορές, μεταξύ των διατάξεων του κωδ. Ν. 2190/1920 (που προέρχονται από τις λογιστικές Οδηγίες της Ε.Ε) και των Δ.Λ.Π, επικεντρώνονται στην **εφαρμογή διαφορετικών κανόνων για την αποτίμηση ορισμένων επιμέρους περιουσιακών στοιχείων** (όπως αποτίμηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων στην «εύλογη» αξία τους με βάση «τακτικές εκτιμήσεις από προσοντούχους (επαγγελματίες) εκτιμητές», καθώς και σε ορισμένους διαφορετικούς χειρισμούς και επιπροσθέτως περιλαμβάνουν και πολλές ασάφειες. Όλα αυτά παρέχουν πλήθος ευκαιριών για υποκειμενικούς χειρισμούς.

Στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα υιοθετείται ως κανόνας αποτίμησης **η αρχή της «εύλογης αξίας»** (πραγματικής ή τρέχουσας ή ανακτήσιμης) και έτσι παρέχονται ευκαιρίες σε υποκειμενικές εκτιμήσεις που εκ των πραγμάτων δεν είναι εφικτή η επαλήθευσή τους, συνεπώς, εάν δεν έχει προηγηθεί η οργάνωση κατάλληλης υποδομής, θα είναι πολλές οι ευκαιρίες αυτοσχεδιασμών με τα αυτονόητα δυσμενή επακόλουθα⁴².

«Η ουσία πάνω από τον τύπο»: Στα Δ.Λ.Π υπερέρχει η ουσία και η οικονομική πραγματικότητα της συναλλαγής και όχι ο νομικός τύπος της κυριότητας. Ο κανόνας αυτός περιλαμβάνεται στο «Πλαίσιο κατάρτισης και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων» (του έτους 2001), η § 35 του οποίου τιτλοφορείται «Ουσία πάνω από τον τύπο» και είναι ενταγμένη κάτω από το κεφάλαιο «θεμελιώδεις παραδοχές», αναφέρει δε τα εξής: «Αν οι πληροφορίες πρέπει να παρουσιάζουν πιστά τις συναλλαγές και τα άλλα γεγονότα που υποτίθεται ότι παρουσιάζουν, είναι αναγκαίο να λογιστικοποιούνται και να παρουσιάζονται σύμφωνα με την ουσία τους και την οι-

⁴² Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

κονομική πραγματικότητα και όχι μόνο με το νομικό τους τύπο. Η ουσία των συναλλαγών ή των άλλων γεγονότων δεν συμπίπτει πάντοτε με εκείνη η οποία φαίνεται από το νομικό ή τον επινοημένο τύπο τους». Η αρχή αυτή των Δ.Λ.Π., παρότι υιοθετείται σε ορισμένες περιπτώσεις και από τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα, εντούτοις εκλαμβάνεται ως μία ξεχωριστή και πρωτοποριακή αρχή έναντι αυτών. Τούτο οφείλεται στο ότι, στα Δ.Λ.Π. εξετάζεται από τη λογιστικοοικονομική πλευρά της, ενώ στα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα εξετάζεται κυρίως από τη νομική πλευρά της, σε αντίθεση με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία που θεωρεί ως βάση το νομικό τύπο της κυριότητας.

3.2. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ Δ.Λ.Π. 16.

Οι κυριότερες διαφορές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» από τα Ελληνικά πρότυπα (Ε.Γ.Λ.Σ. και κωδ. Ν. 2190/ 1920), συνοψίζονται εδώ ως εξής:

3.2.1. Ποια ενσώματα πάγια υπάγονται στο Πρότυπο

- **Δ.Λ.Π.:** Εφαρμόζεται για όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και λοιπά ενσώματα πάγια στοιχεία. Δεν υπάγονται στο παρόν Πρότυπο τα ακίνητα επένδυσης, για τα οποία εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 40, και τα «κατεχόμενα για πώληση πάγια».
- **Ε.Λ.Π.:** Στους λογαριασμούς 10-15, το Ε.Γ.Λ.Σ. παρακολουθεί όλα τα ενσώματα πάγια χωρίς να τα διακρίνει σε: ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια, κατεχόμενα για πώληση πάγια, ακίνητα επένδυσης κλπ, διακρίσεις απαραίτητες σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.

3.2.2. Προϋποθέσεις αρχικής καταχώρησης

- **Δ.Λ.Π.:** Καταχωρούνται μόνο όταν συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

- α) να πιθανολογείται ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην επιχείρηση,
 - β) το κόστος του στοιχείου να μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα.
- **Ε.Λ.Π.:** Καταχωρούνται μόνο όταν η επιχείρηση αποκτήσει την κυριότητα των στοιχείων⁴³.

3.2.3. Αξία αρχικής καταχώρησης ακινήτων

- **Δ.Λ.Π.:** Το κόστος κτήσεως ακινήτων περιλαμβάνει: α) την συμβολαιογραφική αξία, β) τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων (Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων και από 1/1/2006 το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων, συμβολαιογραφικά και μεσιτικά έξοδα, αμοιβές δικηγόρων, κ.λπ.), γ) τους τόκους δανείων κατασκευαστικής περιόδου που χρησιμοποιήθηκαν για κτήσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που θέτει το Δ.Λ.Π. 23 «κόστος δανεισμού».
- **Ε.Λ.Π.:** Το κόστος κτήσεως ακινήτων περιλαμβάνει μόνο την συμβολαιογραφική αξία. Τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων (Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων και από 1/1/2006 το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων, συμβολαιογραφικά και μεσιτικά έξοδα, αμοιβές δικηγόρων, κ.λπ.) σύμφωνα με τον κωδ. Ν. 2190/1920 (άρθρο 43 § 5 περ. β' και § 3 περ. α') και το Ε.Γ.Λ.Σ. χαρακτηρίζονται ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης, καταχωρούνται στο λογαριασμό 16.14 και αποσβένονται, είτε εφάπαξ στο έτος της πραγματοποιήσεως είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία. Οι τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου αντιμετωπίζονται ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης και καταχωρούνται στο λογαριασμό 16.18)⁴⁴.

3.2.4. Αξία αρχικής καταχώρησης παγίων (πλην ακινήτων)

⁴³ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

⁴⁴ Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

- **Δ.Λ.Π.:** Το κόστος κτήσεως παγίων περιλαμβάνει την τιμολογιακή αξία και τα ειδικά έξοδα κτήσης.
- **Ε.Λ.Π.:** Όμοια με το Δ.Λ.Π.

3.2.5. Μεταγενέστερες δαπάνες

- **Δ.Λ.Π.:** Προσανατολίζουν την αξία κτήσης, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του πάγιου στοιχείου πέραν από την αρχική απόδοση του
- **Ε.Λ.Π.:** Όμοια με το Δ.Λ.Π.

3.2.6. Μεταγενέστερη αποτίμηση

- **Δ.Λ.Π.:**
 - Η βασική μέθοδος αποτίμησης των πάγιων στοιχείων μετά την αρχική καταχώρηση είναι το κόστος κτήσης τους μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις σχηματισμένες προβλέψεις (ή απομειώσεις κατά το Πρότυπο).
 - Η εναλλακτική μέθοδος αποτίμησης των πάγιων στοιχείων είναι η μέθοδος της εύλογης αξίας τους σύμφωνα με την οποία, η λογιστική αξία αναπροσαρμόζεται, ανά τρία έως πέντε έτη, στην εύλογη αξία, η οποία, για μεν τις εδαφικές εκτάσεις και τα κτίρια είναι η εκτιμώμενη από επαγγελματίες εκτιμητές αγοραία αξία αυτών, για δε τα μηχανήματα και τις εγκαταστάσεις η αγοραία αξία τους ή το αναπόσβεστο κόστος αντικατάσταση τους⁴⁵.
 - Η πιστωτική διαφορά αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια και δεν διανέμεται⁴⁶.
 - Όταν η εύλογη αξία ενός επανεκτιμώμενου στοιχείου διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική του αξία απαιτείται νέα επανεκτίμηση. Αν υπάρχουν σημαντικές μεταβολές στην εύλογη αξία απαιτείται ετήσια επανεκτίμηση,

⁴⁵ Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

⁴⁶ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

ενώ όταν οι μεταβολές είναι ασήμαντες δυνατό να απαιτείται επανεκτίμηση μόνο κάθε 3 έως 5 έτη.

- Η διαφορά επανεκτίμησης πραγματοποιείται με τη χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου και συνεπώς σύμμετρα με την απόσβεση του ή με την πώληση του, οπότε από το λογαριασμό «αποθεματικό επανεκτίμησης» μεταφέρεται στα «αποτελέσματα εις νέο»⁴⁷.
- Τα ενσώματα πάγια στοιχεία υπόκεινται σε απομείωση, όταν η λογιστική αξία τους μειωθεί κάτω από το ανακτήσιμο ποσό.

➤ **Ε.Λ.Π.⁴⁸:**

- Η βασική μέθοδος αποτίμησης των πάγιων στοιχείων μετά την αρχική καταχώρηση είναι το κόστος κτήσης, όμοια με το Δ.Λ.Π.
- Μόνο για τα ακίνητα προβλέπεται η ανά τετραετία αναπροσαρμογή της αξίας τους με συντελεστές που καθορίζει το Υπουργείο Οικονομικών (ν.2065/1992). Επίσης, με τη διάταξη του άρθρου 15 του ν. 3229/2004 παρέχεται η ευχέρεια στις εταιρίες που εφαρμόζουν Δ.Λ.Π. να εφαρμόζουν τους χειρισμούς που προβλέπει το Δ.Λ.Π. 16 για την εύλογη αξία, η δε προκύπτουσα υπεραξία υποβάλλεται σε ήπια φορολογία.
- Η υπεραξία αναπροσαρμογής των ακινήτων με βάση το ν.2065/1992 κεφαλαιοποιείται με έκδοση νέων μετοχών που διανέμονται δωρεάν στους μετόχους.
- Σε περίπτωση υποτίμησης ενσώματου πάγιου στοιχείου διενεργείται πρόβλεψη, εφόσον η υποτίμηση προβλέπεται να είναι διαρκής (άρθρο 43§5ε του ν.2190/1920).

3.2.7. Αποσβέσεις

➤ **Δ.Λ.Π.:**

⁴⁷ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

⁴⁸ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

- Η απόσβεση ενός ενσώματου πάγιου στοιχείου γίνεται με βάση την εκτιμώμενη, από την διοίκηση της επιχείρησης, ωφέλιμη οικονομική ζωή του και τον προσδοκώμενο ρυθμό ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το στοιχείο.
 - Κάθε τμήμα στοιχείου των ενσώματων παγίων, το κόστος του οποίου είναι σημαντικό σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου, θα πρέπει να αποσβένεται ξεχωριστά.
- **Ε.Λ.Π.:**
- Οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που δεν ανταποκρίνονται, κατά κανόνα, στην οικονομική ωφέλιμη ζωή των στοιχείων.
 - Η ανάλυση των σύνθετων παγίων γίνεται με οδηγό τον φορολογικό συντελεστή απόσβεσης των στοιχείων.

3.2.8. Ανταλλακτικά και εφεδρικός εξοπλισμός

- **Δ.Λ.Π.:**
- Όταν σημαντικά ανταλλακτικά και εφεδρικός εξοπλισμός πληρούν τον ορισμό του «ενσώματου πάγιου στοιχείου» και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες της μίας χρήσεων, τότε αντιμετωπίζονται λογιστικά ως ενσώματα πάγια στοιχεία.
 - Ανταλλακτικά και είδη συντηρήσεως, που χρησιμοποιούνται μόνο για ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων και η χρήση τους αναμένεται να είναι ακανόνιστη, λογιστικοποιούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και αποσβένονται σε χρονική περίοδο που δεν υπερβαίνει την ωφέλιμη ζωή του αντίστοιχου πάγιου στοιχείου⁴⁹.
- **Ε.Λ.Π.:** Τα ανταλλακτικά εντάσσονται πάντοτε στην κατηγορία των αποθεμάτων και επιβαρύνουν το κόστος ή τα αποτελέσματα της χρήσεως κατά την ανάλωση τους⁵⁰.

⁴⁹ Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

⁵⁰ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

3.2.9. Καταστροφή ενσώματων παγίων

➤ **Δ.Λ.Π.:**

- Οι απομειώσεις ή ζημίες ενσώματων παγίων πρέπει να καταχωρούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36.
 - Η σχετική απαίτηση για αποζημίωση καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν εισπράττεται.
 - Η αποκατάσταση της ζημίας αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.
- Δηλαδή, τα τρία παραπάνω γεγονότα αντιμετωπίζονται ξεχωριστά.

➤ **Ε.Λ.Π.:** Τα έναντι γεγονότα συνεξετάζονται και αντιμετωπίζονται ως ένα ενιαίο γεγονός.

3.2.10. Αντικατάσταση μερών ενσώματων πάγιων στοιχείων

- **Δ.Λ.Π.:** Το κόστος αντικατάστασης επαυξάνει τη λογιστική αξία των στοιχείων εάν πληρούνται τα κριτήρια καταχώρησης των ενσώματων πάγιων στοιχείων. Η αναπόσβεστη αξία των μερών που αντικαθίστανται διαγράφεται.
- **Ε.Λ.Π.:** Το κόστος αντικατάστασης επαυξάνει το κόστος κτήσης των παγίων μόνο αν οι δαπάνες χαρακτηριστούν ως δαπάνες βελτίωσης. Το αναπόσβεστο κόστος των μερών που αντικαθίσταται δεν διαγράφεται⁵¹.

3.2.11. Τακτική κύρια επιθεώρηση⁵²

- **Δ.Λ.Π.:** Το κόστος της επιθεώρησης (π.χ αεροπλάνου) προσανξάνει τη λογιστική αξία του ενσώματου παγίου, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης των ενσώματων παγίων. Τυχόν αναπόσβεστο κόστος προηγούμενης επιθεώρησης διαγράφεται.

⁵¹ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

⁵² Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

- **Ε.Λ.Π.:** Το κόστος της επιθεώρησης βαρύνει τα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιείται ή, κατά περίπτωση, χαρακτηρίζεται ως έξοδο πολυετούς απόσβεσης.

3.3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ Δ.Λ.Π. 40.

3.3.1. Έννοια

- **Δ.Λ.Π.:** «Επενδύσεις σε ακίνητα» είναι ακίνητα (έδαφος ή κτίριο ή μέρος κτιρίου ή και τα δυο) που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με βάση χρηματοδοτική μίσθωση για να αποκομίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακή ενίσχυση ή και για τα δύο, και όχι για χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς, ή για πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης⁵³.
- **Ε.Λ.Π.:** Το Ε.Γ.Λ.Σ. διακρίνει τα πάγια στοιχεία, συνεπώς και τα ακίνητα, σε λειτουργικά (εντός εκμετάλλευσης) και μη λειτουργικά (εκτός εκμετάλλευσης) και ορίζει ότι **μη λειτουργικά** είναι τα πάγια στοιχεία που «δεν χρησιμοποιούνται παραγωγικά για τις ανάγκες της βασικής επαγγελματικής δραστηριότητας της οικονομικής μονάδας, ούτε για τις παρεπόμενες ασχολίες αυτής». Επισημαίνεται όμως ότι ως «εκτός εκμετάλλευσης» το Ε.Γ.Λ.Σ. θεωρεί μόνο τα πάγια στοιχεία που δεν έχουν ακόμη τεθεί σε λειτουργία ή αυτά που τέθηκαν εκτός λειτουργίας και, προκειμένου για τα ακίνητα, αυτά που δεν εκμεταλλεύονται, αλλά κατέχονται για μελλοντική χρήση ή για πώληση (λ.χ. εδαφικές εκτάσεις). Συνεπώς τα εκμισθωμένα ακίνητα, τα οποία κατά το Δ.Λ.Π. 40 θεωρούνται ακίνητα επένδυσης, το Ε.Γ.Λ.Σ. τα θεωρεί ακίνητα εκμετάλλευσης, αφού χρησιμοποιούνται σε παρεπόμενες ασχολίες της επιχείρησης⁵⁴.

⁵³ Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

⁵⁴ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

3.3.2. Αρχική καταχώρηση

- **Δ.Λ.Π.:** Καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους, δηλαδή: στη συμβολαιογραφική αξία τους συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών εξόδων κτήσης (έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων).
- **Ε.Λ.Π.:** Η αρχική καταχώρηση των ακινήτων επένδυσης γίνεται κατά το Πρότυπο, όπως και των ιδιοχρησιμοποιούμενων, δηλαδή στο κόστος κτήσης αυτών που, με εξαίρεση «τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων» (λογαριασμός 16.14), συμπίπτει με την αξία της αρχικής καταχώρησης που ορίζει το Ε.Γ.Λ.Σ.

3.3.3. Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώρηση

- **Δ.Λ.Π.:**
 - Μετά την αρχική καταχώρηση των επενδύσεων σε ακίνητα, η επιχείρηση έχει την ευχέρεια να επιλέξει είτε τη μέθοδο της εύλογης αξίας είτε τη μέθοδο του κόστους κτήσης.
 - Εφαρμόζοντας τη μέθοδο της «εύλογης αξίας»: Το ακίνητο αποτιμάται στην, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού εύλογη αξία και η διαφορά μεταξύ της αξίας αυτής και της λογιστικής αξίας του ακινήτου καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως στην οποία προέκυψε. Δεν λογίζονται αποσβέσεις για το ακίνητο και δεν εξετάζεται για απομείωση της αξία του.
 - Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος του κόστους κτήσης:, λογίζονται αποσβέσεις και το ακίνητο υπόκειται σε απομείωση της αξίας του.
- **Ε.Λ.Π.:**
 - Η αρχική καταχώρηση των ακινήτων γίνεται πάντοτε στο κόστος κτήσης τους.
 - Η σύμφωνα με το Πρότυπο μεταγενέστερη αποτίμηση των ακινήτων, σύμφωνα με τη βασική μέθοδο, δηλ. στην εύλογη αξία τους και καταχώρησης της διαφοράς στα αποτελέσματα της χρήσεως, εισάγει καινά

(και επικίνδυνα) δαιμόνια στις λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται στη χώρα μας⁵⁵.

- Η μεταγενέστερη αποτίμηση επίσης, εφόσον γίνεται στην εναλλακτική μέθοδο που προβλέπει το Δ.Λ.Π 40, δηλ. στο κόστος κτήσης τους, δεν διαφέρει ουσιωδώς από τα οριζόμενα από το Ε.Γ.Λ.Σ.

3.3.4. Γνωστοποιήσεις

- **Δ.Λ.Π.:** Το Πρότυπο επιβάλλει την υποχρέωση σημαντικών πληροφοριακών στοιχείων μεταξύ των οποίων και την εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης όταν εφαρμόζεται η μέθοδος του κόστους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

4.1.1. Ορισμός της Εκτίμησης

Η εκτίμηση δεν είναι μια επεξεργασία μέσω των μαθηματικών (Millington). Είναι κάτι περισσότερο και πιθανότατα το μεγαλύτερο τμήμα της διαδικασίας αποτίμησης εξαρτάται από τη ικανότητα του εκτιμητή να διατυπώνει απόψεις. Πρέπει να μπορεί να μελετά μια μεγάλη σειρά δεδομένων ή γεγονότων και να προσπαθεί να «δει το μέλλον». Πρέπει να μπορεί να σταθμίζει όλα τα δεδομένα μιας συγκεκριμένης κατάστασης και στη συνέχεια να διατυπώνει την άποψή του.

Ορισμός της Εκτίμησης⁵⁶: Εκτίμηση είναι η τέχνη ή η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά του αντικειμένου, σε συνδυασμό με

⁵⁵ Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη

⁵⁶ Χαρ. Χαραλαμπίδης (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 2008, «*Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις*», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο.

όλους τους οικονομικούς συντελεστές της αγοράς καθώς και με εναλλακτικές μορφές επενδύσεων.

Το **επιστημονικό** κομμάτι των εκτιμήσεων είναι η ανάλυση και επεξεργασία των δεδομένων (στατιστική, αναγωγές, εφαρμογή τύπων και αλγορίθμων). Η **τέχνη** είναι η ικανότητα να διακρίνει κανείς τα χρήσιμα και αποφασιστικά στοιχεία ανάμεσα σε ένα μεγάλο πλήθος δεδομένων, η ικανότητα να κρίνει και να δίνει βαρύτητες και τέλος να καταλήγει σε συμπεράσματα και απόψεις χρήσιμες στο χρήστη της εκτίμησης.

Άρα, σημαντικό ρόλο παίζουν η εμπειρία, η γνώση, η αγάπη στο αντικείμενο, η μελέτη, η τήρηση αρχείων, η έρευνα της αγοράς κλπ. Επίσης, να σημειωθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις το μαθηματικό μέρος μίας εκτίμησης μπορεί να είναι απλό, ενώ σε άλλες σύνθετο και πολύ εκτεταμένο.

4.1.2. Χαρακτηριστικά Επενδύσεων σε Ακίνητα

Η ιδιοκτησία ενός ακινήτου είναι μια **μορφή κατοχής χρήματος**. Όσο περισσότερο μπορεί να κατανοεί ο εκτιμητής τα οικονομικά, τις χρηματοδοτήσεις, τις προβλέψεις για την οικονομία, τις τάσεις κλπ. τόσο πιο επιδέξιος εκτιμητής θα γίνει.

Τα **κύρια χαρακτηριστικά** των επενδύσεων σε ακίνητα είναι τα εξής:

- Η επένδυση σε ακίνητα θεωρείται μακροπρόθεσμη (long term).
- Το κόστος μεταβίβασης είναι ψηλό.
- Απαιτείται ικανό διάστημα για τη συναλλαγή.
- Συχνά οι τίτλοι ιδιοκτησίας έχουν προβλήματα.
- Το ποσόν (η αξία) του ακινήτου είναι συνήθως σημαντικό.
- Η διαχείριση του ακινήτου είναι δύσκολη.
- Η ιδιοκτησία πολλές φορές μπαίνει στο στόχαστρο των κυβερνήσεων.
- Μερικές φορές η ιδιοκτησία ακινήτου προσδίδει prestige.
- Συνήθως το ακίνητο προστατεύει από τον πληθωρισμό.
- Η απόδοση από τα ακίνητα, πολλές φορές και παρά τα πιο πάνω μειονεκτήματα, είναι μεγαλύτερη από άλλα είδη επενδύσεων.

- Το ακίνητο ή δικαιώματά σε αυτό, μπορούν να υποθηκευτούν για άντληση κεφαλαίων.

4.1.3 Χρήσεις Εκτίμησης

Οι εκτιμήσεις ενσώματων παγίων πραγματοποιούνται για να ικανοποιήσουν πολλούς και διαφορετικούς σκοπούς. Οι σημαντικότερες χρήσεις των εκτιμήσεων αναφέρονται συνοπτικά παρακάτω:

- Εκτίμηση για υποθήκη περιουσιακών στοιχείων και διασφάλιση δανείων.
- Εκτίμηση για πώληση ενός παγίου στοιχείου. Συμβουλευτική χρήση εκτίμησης σε αγοραστή και πωλητή. Ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη όλους τους ενδεχόμενους αγοραστές για το είδος του ακινήτου, και όλες τις ανταγωνιστικές ιδιοκτησίες της αγοράς.
- Εκτίμηση για ασφαλιστικούς σκοπούς. Εκτιμάται η οικοδομή χωρίς το οικόπεδο. Εκτιμήσεις ζημιών σε ασφαλισμένες εγκαταστάσεις.
- Εκτίμηση για Χρηματοοικονομικούς και φορολογικούς σκοπούς. Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων μιας εταιρείας. Συμμόρφωση με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
- Εκτίμηση για αγορά μέρους ή του συνόλου μιας εταιρείας, για συγχώνευση με μια άλλη εταιρεία, για ρευστοποίηση – διάλυση μιας εταιρείας, για διάσπαση μιας εταιρείας σε ξεχωριστές εταιρείες.
- Εκτίμηση για απαλλοτριώσεις
- Εκτίμηση για τιτλοποίηση (securitization)

4.1.4. Ειδικοί Παράγοντες που επηρεάζουν την Εκτίμηση/Αξία ακινήτου

Όλοι οι τύποι των ακινήτων είναι ευαίσθητοι στο να επηρεαστούν από εξωτερικούς παράγοντες και γεγονότα και κατά συνέπεια να επηρεαστεί η εκτίμηση τους. Οι σπουδαιότεροι παράγοντες είναι οι εξής:

- Περιβαλλοντικοί, χημικοί, ηλεκτρομαγνητικά πεδία κλπ.
- Έκτακτα γεγονότα

- Επικίνδυνα υλικά μέσα στα κτίρια
- Ζημιές από φωτιά, σεισμό, πλημμύρα κλπ.
- Αλλαγές Αρχιτεκτονικής αισθητικής
- Τεχνολογικές αλλαγές
- Κατασκευαστικό κόστος, αξία γης
- Φορολογία
- Ζήτηση και προσφορά
- Γενική και τοπική οικονομική κατάσταση, επιτόκια
- Υποδομές
- Πολεοδομικός σχεδιασμός, χρήσεις γης, εντάξεις
- Μεταβολές πληθυσμού

Οι αγορές έχουν γίνει ιδιαίτερα ευαίσθητες στην οικονομική επίδραση της ύπαρξης ή της αντίληψης **περιβαλλοντικών παραγόντων, επικίνδυνων ουσιών, μόλυνση της γης και σχετικές νομικές υποχρεώσεις**. Εάν και οι παράγοντες αυτοί συχνά θεωρούνται ως ένα θέμα που συγκεκριμένα αφορά την άμεση περιοχή και εμπλέκει νομικές και συμβατικές υποχρεώσεις, έχουν μετατραπεί σε παγκόσμιες ανησυχίες και έχουν διαμορφωθεί διεθνείς συναινέσεις με αποτέλεσμα να έχουν **σημαντική άμεση επίδραση στις αξίες της αγοράς ακίνητης περιουσίας**⁵⁷.

Η **Οδηγία 1** (GN 1) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) καλύπτει το εξής θέμα: «Περιβαλλοντικοί Παράγοντες - Η επίδραση της παρουσίας τοξικών και επικίνδυνων ουσιών».

Οι Περιβαλλοντικοί παράγοντες είτε από τη θετική είτε από την αρνητική φύση τους, είναι ανάμεσα σε ένα πλήθος παραγόντων που συνήθως αντικατοπτρίζονται στην προετοιμασία μιας εκτίμησης. Σε μερικές περιπτώσεις, υπάρχουν παράγοντες που επηρεάζουν ένα συγκεκριμένο ακίνητο όπου ο εκτιμητής θα τους συμπεριλάβει κάνοντας τις απαραίτητες προσαρμογές ώστε να αντανakλάται το γεγονός ότι τα στοιχεία που έχει συλλέξει προέρχονται από συγκρίσιμα ακίνητα που δεν θα έχουν επηρεαστεί από αυτούς τους παράγοντες. Σε άλλες περιπτώσεις όλα τα ακίνητα σε

⁵⁷ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

μια συγκεκριμένη περιοχή θα έχουν επηρεαστεί από αυτούς τους παράγοντες με τον ίδιο τρόπο.

Περιβαλλοντικοί παράγοντες και παράγοντες μόλυνσης, που είναι σχετικοί με το αντικείμενο της εκτιμητικής ανήκουν στις παρακάτω πέντε κατηγορίες:

1. Συστατικά που απαντώνται στη φύση όπως ράδιο ή μεθάνιο ή θόρυβος και μόλυνση της ατμόσφαιρας,
2. Χημικές μολύνσεις που δημιουργούνται από πραγματικές και παρελθόντες παραγωγικές διαδικασίες που εφαρμόστηκαν πάνω στη γη ή που είναι προϊόν διαποτισμού από γειτονική γη,
3. Μη αντιληπτές μολύνσεις όπως ηλεκτρομαγνητικά πεδία,
4. Η προτίμηση από την πλευρά των επενδυτών για την χρήση συγκεκριμένων δομικών συστατικών όπως ανακυκλώσιμα προϊόντα στην κατασκευή κτιρίων,
5. Επικίνδυνα υλικά στα κτίρια⁵⁸.

4.2. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

4.2.1. Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)

Η Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) υπάρχει για περισσότερο από 25 έτη. Η σύσταση της οφείλεται στην ανάγκη, που προσδιορίστηκε από διάφορους επαγγελματικούς οργανισμούς από όλο τον κόσμο, για ομοιομορφία στις προσεγγίσεις εκτίμησης που χρησιμοποιούνται στις αγορές ακίνητων. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας, η Επιτροπή εξελίχθηκε και επεκτάθηκε, με αποτέλεσμα να παράγει σήμερα πρότυπα για πολλούς διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, των άυλων περιουσιακών στοιχείων, των επιχειρήσεων, και για διαφορετικές χρήσεις. Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (IVS) αναγνωρίζονται ήδη και γίνονται αποδεκτά από ένα ευρύ φάσμα οργανώσεων⁵⁹.

⁵⁸ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

⁵⁹ International Valuation Standards Council - www.ivsc.org

Η Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) έχει δημοσιεύσει την **8η έκδοση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS)** «Πρότυπα 2007» . Αυτή η έκδοση, που ήταν στην ανάπτυξη για τα δύομιση έτη, περιλαμβάνει διάφορα νέα συστατικά και έχει υποβληθεί σε εκτενή αναθεώρηση και ενημέρωση.

Η όγδοη έκδοση περιέχει μια νέα διεθνή προσέγγιση εκτίμησης που αφορά σε εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων δημόσιου τομέα για λόγους χρηματοοικονομικής παρουσίασης, μια νέα οδηγία που αφορά σε εκτίμηση ιστορικών ακινήτων και άλλα νέα χαρακτηριστικά γνωρίσματα. Πολλή προσοχή έχει δοθεί στην τυποποίηση της ορολογίας και τον προσδιορισμό της σχέσης τους με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα⁶⁰.

Η απαίτηση για εκτιμήσεις που προετοιμάζονται κάτω από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα οδηγείται από τη γρήγορη υιοθέτηση σε όλο τον κόσμο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, της αυξανόμενης επιρροής των λογιστικών προτύπων δημόσιου τομέα, και της αυξανόμενης ανάγκης των χρηστών των εκθέσεων εκτίμησης, να έχουν μια συνεπή και συγκρίσιμη εκτίμηση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων, οπουδήποτε και αν βρίσκονται.

4.2.2. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS)

Η **TEGoVA** (The European Group of Valuers' Associations) αποτελεί την Ένωση των Εκτιμητικών Οργανισμών των Ευρωπαϊκών Χωρών και, μεταξύ άλλων, εκδίδει και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η TEGoVA έχει δημοσιεύσει τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα από την αρχή της δεκαετίας του '80 και σήμερα ισχύει η 5η (τελευταία) έκδοση, καλούμενη ως Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2003 «EVS 2003». Η έκδοση «EVS 2003» παρέχει τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα που είναι βασισμένα στις θεμελιώδεις αρχές εκτίμησης, τις οδηγίες για την ερμηνεία και την εφαρμογή αυτών των Προτύπων και επιπρόσθετη βοήθεια για την διαδικασία ερμηνείας και εφαρμογής⁶¹.

⁶⁰ International Valuation Standards Council - www.ivsc.org

⁶¹ The European Group of Valuers' Associations - www.tegova.org

Ο σκοπός των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων είναι:

- να βοηθήσουν τους εκτιμητές - πραγματογνώμονες στην προετοιμασία συνεπών & συγκρίσιμων εκθέσεων εκτίμησης μέσω της παροχής σαφών οδηγιών.
- να προωθήσουν τη συνέπεια και την ομοιομορφία με την χρήση τυποποιημένων ορισμών της αξίας και προσεγγίσεων - μεθόδων εκτίμησης.
- να παρέχουν ένα ποιοτικό πρότυπο με βάση το οποίο θα επικυρώνονται τα αναγνωρισμένα τυπικά προσόντα που πρέπει να έχουν οι πραγματογνώμονες
- να προσφέρουν διαφάνεια στα διαφορετικά εθνικά συστήματα εκτίμησης και τους κανονισμούς εκτίμησης που ισχύουν στην Ευρώπη.

Σε αυτό το σημείο, κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστούν τα περιεχόμενα των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων «EVS 2003», αφού στη συνέχεια θα γίνεται συχνή αναφορά σε αυτά.

Τα περιεχόμενα των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων «EVS 2003» έχουν ως εξής:

Πρότυπο 1	Θέματα Συμμόρφωσης
Πρότυπο 2	Ο καταρτισμένος εκτιμητής
Πρότυπο 3	Δεσμευτικοί όροι ανάθεσης
Πρότυπο 4	Βάσεις της εκτίμησης
Πρότυπο 5	Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
Πρότυπο 6	Εκτιμήσεις για Σκοπούς Ασφάλειας Τραπεζών και σε σχέση με το ζήτημα Περιουσιακών στοιχείων ή/και Υποθηκών που εξασφαλίζουν δάνεια
Πρότυπο 7	Εκτιμήσεις, προβλέψεις και άλλες αποτιμήσεις
Πρότυπο 8	Εκτιμήσεις για επένδυση - Ασφαλιστικές Εταιρείες, Property Unit Trust, Συνταξιοδοτικά ταμεία κλπ
Πρότυπο 9	Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων
Οδηγία 1	Ειδικοί Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία
Οδηγία 2	Εκτιμήσεις Ειδικών Ακινήτων
Οδηγία 3	Εκτιμήσεις Βιομηχανικών Εγκαταστάσεων και Μηχανημάτων
Οδηγία 4	Εκτιμήσεις Για Υπό Ανάπτυξη Περιουσιακά Στοιχεία Εταιρειών
Οδηγία 5	Εκτιμήσεις γεωργικών ακινήτων για σκοπούς δανειοδότησης
Οδηγία 6	Εκτίμηση Ιστορικών Ακινήτων
Οδηγία 7	Αποτιμήσεις Εταιριών
Οδηγία 8	Εκτίμηση Αύλων Περιουσιακών Στοιχείων

Οδηγία 9	Εκτιμήσεις για τους Δείκτες Ακίνητης Περιουσίας
Οδηγία 10	Διασυνοριακές Εκτιμήσεις
Οδηγία 11	Κοινοπραξίες και Εταιρίες Περιορισμένης Ευθύνης
Οδηγία 12	Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων
Οδηγία 13	Συγκεκριμένη Νομοθεσία και Πρακτική Χωρών
Οδηγία 14	Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ενυπόθηκων Ακινήτων για σκοπούς τιτλοποίησης
Παράρτημα 1	Μεθοδολογία εκτιμήσεων
Παράρτημα 2	Πιστοποίηση
Παράρτημα 3	Έλεγχος εκθέσεων εκτίμησης άλλων εκτιμητών
Παράρτημα 4	Εταιρική διακυβέρνηση και κώδικας δεοντολογίας
Παράρτημα 5	Υπόδειγμα όρων ανάθεσης και κατάλογος βασικών περιεχομένων μίας εκτίμησης
Παράρτημα 6	Ευρωπαϊκός κώδικας Ρυθμιστικών εφαρμογών αξιολόγησης

4.2.3. Σχέση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2003 (EVS 2003) με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS), με τους κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης και με την εθνική νομοθεσία

Η TEGoVA σύμφωνα με το άρθρο 110 της Συνθήκης της Ρώμης, και συμφωνά με τις επόμενες Συνθήκες, δεσμεύεται να καθορίσει πρότυπα τα οποία να είναι συμβατά με την παγκοσμιοποίηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Η ΓΣΔΕ συγκεκριμένα συστήνει ότι όποτε είναι δυνατόν τα διεθνή πρότυπα θα πρέπει να ακολουθούνται, ώστε να επιτυγχάνεται η διαφάνεια, καθώς επίσης και να αποφεύγεται οποιαδήποτε διάκριση, δεδομένου ότι και τα δύο αποτελούν βασικά στοιχεία εμπορικής απελευθέρωσης⁶².

Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα διαμορφώθηκαν και ισχύουν με τη στενή συνεργασία μεταξύ της IVSC και της TEGoVA και υποστηρίζουν την αρχή του ελεύθερου ανταγωνισμού και της ανάπτυξης του παγκόσμιου εμπορίου.

Η TEGoVA έχει δεσμευτεί για την υιοθέτηση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων από τις επαγγελματικές ενώσεις των μελών της. Εντούτοις, αναγνωρίζεται ότι τα πρότυπα, όπως και οι αγορές που αυτά απεικονίζουν, βρίσκονται σε μια κατάσταση συνεχούς εξέλιξης και πρέπει να αλλάζουν από καιρού εις καιρόν προκειμένου να απεικονίζουν την δυναμική των ραγδαία μεταβαλλόμενων συνθηκών.

⁶² Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα μπορεί να διαφέρουν από τα Διεθνή Πρότυπα, αλλά όποτε συμβαίνει αυτό θα πρέπει να τονίζεται το σχετικό κείμενο εντός των εκθέσεων. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα είναι περισσότερο σαφή και αναλυτικά συγκρινόμενα με τα Διεθνή Πρότυπα και παρότι μπορεί να διαφέρουν στην έμφαση και στα διάφορα σημεία που εστιάζουν, δεν διαφέρουν ως προς τις προθέσεις.

Όπου υπάρχουν συγκεκριμένες αποκλίσεις από αυτά τα πρότυπα, διότι απαιτούνται από τις κατά τόπους νομοθεσίες και τις τοπικές πρακτικές, αυτές πρέπει να δηλωθούν ρητά από τον πραγματογνώμονα στην έκθεση εκτίμησης ή στο πιστοποιητικό εκτίμησης που παρέχει, όπου θα αναφέρει το λόγο για την απόκλιση από τα πρότυπα. Η σχετική δήλωση απαιτείται και ακολουθεί την **αρχή της διαφάνειας**.

Οι εθνικοί νόμοι, κανονισμοί και το εθιμικό δίκαιο, ακόμα διαφέρουν στην Ευρώπη, και παρόλο που υπάρχει μια τάση εναρμόνισης, απαιτείται μεγάλη προσοχή και κατανόηση από τους τοπικούς εκτιμητές και τους διεθνείς συμβούλους. Με γνώμονα την αρχή της επικουρικότητας, οι εθνικές κυβερνήσεις θα συνεχίσουν να διαμορφώνουν λεπτομερείς κανονισμούς. Αναμένεται ότι εθνικοί ή διεθνείς χρήστες των εκτιμήσεων θα είναι σε θέση να υιοθετήσουν τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα 2003 χωρίς να υπάρχει κάποια σύγκρουση με τα εθνικά πρότυπα των κρατών μελών, τα οποία θα πρέπει αντίστοιχα να συμμορφωθούν. Σε μερικές από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης ορισμένα σημεία της εκτιμητικής καλύπτονται από τον νόμο, τους κανονισμούς και τους επαγγελματικούς κανόνες.

Για την αποφυγή αμφιβολιών, εάν παρουσιαστεί σύγκρουση μεταξύ κάποιου σημείου των Ευρωπαϊκών Προτύπων 2003 και των εθνικών νομών και πολιτικών ή κάποιου υπερεθνικού ευρωπαϊκού νόμου, **τα Εθνικά Πρότυπα θα υπερισχύουν των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων**, και το σχετικό εδάφιο των Ευρωπαϊκών Προτύπων δεν θα ισχύει για το συγκεκριμένο ζήτημα⁶³.

⁶³ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

4.2.4. Απομάκρυνση από τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα

Η συστηματική αναφορά και υιοθέτηση των σωστών διαδικασιών για την εκπόνηση εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας όπως προωθούνται μέσω αυτών των Προτύπων είναι ουσιώδης:

- Για ανάληψη μετρήσιμων και κατάλληλων αποφάσεων και
- Για την βελτιστοποίηση οικονομικών αποδόσεων και κοινωνικών ωφελημάτων από τη κυβέρνηση, τις επιχειρήσεις και την κοινωνία.

Οι εκτιμητές έχουν ζωτικό ενδιαφέρον ως προς τη διασφάλιση των ακολουθούμενων βέλτιστων πρακτικών της εκτιμητικής, καθώς οποιαδήποτε αποτυχία να ακολουθηθούν τα πρότυπα διαμορφώνει αρνητική εικόνα για το επάγγελμα και εκθέτει τον εκτιμητή στον κίνδυνο να κατηγορηθεί για επαγγελματική αμέλεια. Τα πρότυπα παρέχουν τα ελάχιστα εχέγγυα για τον έλεγχο της ποιότητας του αποτελέσματος τα οποία επιτρέπουν στους χρήστες των εκτιμήσεων να μετρήσουν το αποτέλεσμα σε σχέση με τις λογικές επιδιώξεις τους ως προς την απόδοση, τις ηθικές αρχές και τις επαγγελματικές δεξιότητες των εκτιμητών⁶⁴.

Αποτελεί συμβουλή της TEGoVA ότι η οποιαδήποτε απόκλιση από τις συστάσεις, που υπονοούνται στα EVS 2003 (υποκείμενες σε παραλλαγές από τις διάφορες εθνικές νομοθεσίες και κανονισμούς) επιφέρει την **επιβολή εμπορικών ή νομικών κυρώσεων**. Αυτές οι κυρώσεις ξεπερνούν κάθε εξουσία της TEGoVA να επιβάλλει πειθαρχία ή αλλιώς να επιβάλλει κάθε υποχρεωτικό όρο ή πρόβλεψη. Από την άλλη, η συμμόρφωση σε αυτά τα πρότυπα μπορεί να αποτελέσει ισχυρή άμυνα ενάντια σε κάθε νομική κατηγορία που βασίζεται σε αμέλεια. **Απόκλιση από αυτά τα εκτιμητικά πρότυπα μπορεί να αποφέρει μεγάλο νομικό και οικονομικό κίνδυνο για τους εκτιμητές καθώς και για τους παραλήπτες των εκτιμητικών υπηρεσιών.** Αν υπάρχει σύγκρουση μεταξύ των εθνικών κανόνων και κανονισμών και των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2003 τότε, σε φυσιολογικές συνθήκες, οι εθνικοί νόμοι και κανονισμοί θα πρέπει να συμμορφωθούν. Παρόλα αυτά, τα μέλη

⁶⁴ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

ενθαρρύνονται να προσπαθούν να επηρεάσουν τοπικά θέματα ώστε να μην προκαλείται αντίστοιχης μορφής σύγκρουση⁶⁵.

Μερικά από τα **προβλήματα εκτιμήσεων** που δεν χρησιμοποιούν τα Εκτιμητικά Πρότυπα είναι:

- ❖ έλλειψη της απαιτούμενης εμπειρίας ή ικανότητας σε αυτόν τον τομέα, όσον αφορά την πλευρά του εκτιμητή,
- ❖ μη επαρκής πληροφόρηση ή παραπληροφόρηση, ή πληροφόρηση η οποία είναι αβέβαιη ή προκαλεί σύγχυση, η οποία να παρουσιάζεται στην έκθεση εκτίμησης,
- ❖ η πραγματοποιηθείσα εκτίμηση και η συμβουλή να μην ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του πελάτη και της Νομοθεσίας ή να μη συνάπτεται μια γραπτή σύμβαση υποχρεώσεων, πράγμα το οποίο μπορεί να έχει τα ίδια αποτελέσματα
- ❖ ελλιπής έρευνα,
- ❖ η μεθοδολογία να είναι υπό αμφισβήτηση,
- ❖ δεν τηρούνται επαγγελματικά ήθη με αποτέλεσμα να εμφανίζεται ο κίνδυνος ύπαρξης μη ορατών ζητημάτων σύγκρουσης συμφερόντων,
- ❖ αποτυχία του εκτιμητή να είναι συνέχεια ενήμερος, λόγω μη συμμόρφωσης με την απαιτούμενη διαρκή επαγγελματική επιμόρφωση μέσω επαγγελματικών προγραμμάτων ή με γνώση νομοθετικών ζητημάτων, της αγοράς και των εφαρμοζόμενων Προτύπων, κλπ.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχουν περιπτώσεις όπου είτε τα πρότυπα δεν συμμορφώνονται, είτε είναι καταλληλότερο να επιλέγεται μέρος των προτύπων. Μία τέτοια απόκλιση από τα Πρότυπα πρέπει να αναφέρεται αναλυτικά, τόσο σε τυπικό γράμμα το οποίο αναφέρει τους όρους ανάθεσης όσο και στην έκθεση εκτίμησης.

⁶⁵ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

4.2.5. Σχέση Εκτιμητικών Προτύπων με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα(IAS)

Η διεθνοποίηση των αγορών, η διακίνηση κεφαλαίων, η καθιέρωση του ευρώ, οι εξαγορές, οι συγχωνεύσεις, η θέσπιση αμοιβαίων κεφαλαίων σε ακίνητα, η τοποθέτηση διεθνών κεφαλαίων στα Χρηματιστήρια και σε Ταμεία κλπ. έχουν καταστήσει **αναγκαία την καθιέρωση όρων ομοιομορφίας και διαφάνειας στον τομέα των εκτιμήσεων** για την προστασία των μετόχων και του επενδυτικού κοινού. Όλα αυτά με την σειρά τους, κατέστησαν αναγκαία την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IAS).

Στην Ε. Ε., περίπου 9.500 Επιχειρήσεις εισηγμένες στα χρηματιστήρια εφαρμόζουν αυτή την οδηγία. Πρόκειται για ένα τεράστιο άλμα σε σχέση με τις 550 περίπου Επιχειρήσεις που εφάρμοζαν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα προ του 2005.

Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα παίζουν και θα παίζουν ένα πολύ σοβαρό ρόλο στην εξασφάλιση της σωστής αποτίμησης των παγίων στοιχείων και τούτο διότι αν όλοι απαιτούν οι εκτιμήσεις να γίνονται σύμφωνα με τα IVS ή τα EVS τότε θα υπάρχει η βεβαιότητα ότι τουλάχιστον σε αυτό το τμήμα εφαρμόζονται με επάρκεια τα IAS.

Η Ελληνική νομοθεσία (Ν. 2992/2002, Ν. 3229/2004) επιβάλλει στα πλαίσια συμμόρφωσης προς τις απαιτήσεις της Ε.Ε. την εφαρμογή των Δ.Λ.Π. στις εισηγμένες επιχειρήσεις από το 2005 (1-1-2005). Αυτό σημαίνει ότι και οι ενδιάμεσες καταστάσεις (τριμήνου π.χ.) θα πρέπει να είναι σύμφωνες με τα Δ.Λ.Π. Επίσης, οι εκτιμήσεις, κατά τη νομοθεσία, θα πρέπει να γίνονται από **εκτιμητές αδιαμφισβητήτου κύρους**. Η Ελληνική νομοθεσία, αφήνει σκοπίμως, ασαφή τον όρο του κατάλληλου εκτιμητή, που θα μπορεί να προβαίνει στη σύνταξη τέτοιων εκτιμήσεων. Τέτοιοι νεφελώδεις ορισμοί, εφόσον δεν εξειδικευθούν και δεν οριοθετηθούν, έρχονται στην ουσία να ακυρώσουν στην πράξη τις απαιτήσεις της Ε.Ε. για μια σοβαρή, αντικειμενική, σύμφωνη με τα πρότυπα εκτίμηση, μια εκτίμηση που θα αποβλέπει στην τήρηση όρων διαφάνειας⁶⁶.

⁶⁶ Χαρ. Χαραλαμπίδης (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 2008, «Ο ρόλος του Ορκωτού Εκτιμητή στα πλαίσια των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, μεταξύ των πολλών απαιτήσεων και άλλων προϋποθέσεων, προβλέπουν και τη χρήση στους ισολογισμούς και τις οικονομικές καταστάσεις, των **εύλογων αξιών** (fair values) των περιουσιακών στοιχείων. Αυτά προβλέπονται και καθορίζονται από τους δύο Διεθνείς Οργανισμούς Προτύπων, την IASC και την IVSC.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που αναφέρονται στις αποτιμήσεις είναι τα παρακάτω:

- **IAS 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις**
- **IAS 17 Χρηματοδοτικές Μισθώσεις**
- **IAS 36 Απομείωση της Αξίας στοιχείων του Ενεργητικού**
- **IAS 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**
- **IAS 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα**

4.3. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

4.3.1. Ο καταρτισμένος εκτιμητής – Απαραίτητα προσόντα

Ο βασικός **ορισμός** και η ελάχιστη **προϋπόθεση** για έναν **Καταρτισμένο Εκτιμητή**, υπεύθυνο για την προετοιμασία και/ή την εποπτεία των αξιολογήσεων, για τις οποίες φέρει την ευθύνη ώστε να περικλείονται στις οικονομικές δηλώσεις, είναι ότι είναι πρόσωπο με καλή φήμη, το οποίο μπορεί να αποδείξει ότι⁶⁷:

- ☒ έχει λάβει έναν κατάλληλο πανεπιστημιακό τίτλο ή έναν ισοδύναμο επαγγελματικό τίτλο σπουδών, ή ακόμη αν έχει τίτλο μεταπτυχιακών σπουδών σε ένα αναγνωρισμένο ίδρυμα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, να έχει τουλάχιστον δύο έτη μεταπτυχιακής εμπειρίας και να μπορεί να δείξει ότι έχει διατηρήσει

⁶⁷ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

και έχει ενισχύσει την επαγγελματική του γνώση μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχόμενης εκπαίδευσης.

- ☒ έχει επαρκή «τοπική» γνώση και εμπειρία ώστε να εκτιμήσει πάγια στοιχεία ή στοιχεία ενεργητικού στην τοποθεσία και για την κατηγορία του περιουσιακού στοιχείου, ή να αναφέρει την μη επάρκεια του στον πελάτη, πριν δεχτεί την ανάθεση της εργασίας, συμπεριλαμβανομένου ότι έχει ζητήσει βοήθεια από ένα ικανό και πεπειραμένο πρόσωπο.
- ☒ όπου απαιτείται από την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς, είναι μέλος μιας εθνικής επαγγελματικής οργάνωσης.
- ☒ ότι ικανοποιεί όλες τις νομικές, θεσμικές, επαγγελματικών ηθών και συμβατικές απαιτήσεις σχετικές με την ανατιθέμενη εργασία, και
- ☒ ότι έχει την κατάλληλη επαγγελματική ασφαλιστική κάλυψη, η οποία θα καθιερωθεί μέσα σε κάθε εθνική αρμοδιότητα, σε σχέση με τις ευθύνες που υφίστανται σε κάθε ανατιθέμενη εργασία.

Οι απαιτήσεις για να γίνεις ένας επαγγελματίας **Πιστοποιημένος Εκτιμητής**, υλοποιούνται κάτω από το «εγκεκριμένο σχέδιο της TEGoVA» (βλ. επόμενη παράγραφο), και ένας Πιστοποιημένος Εκτιμητής, θεωρείται πως θα είναι πάντα ένας **Καταρτισμένος Εκτιμητής**.

Σε μερικές **σύνθετες περιπτώσεις** ο εκτιμητής, αν διαπιστώσει ότι στερείται της απαραίτητης ειδικής πείρας για την κατάλληλη ολοκλήρωση της ανατιθέμενης εργασίας, πρέπει να:

- συμβουλέψει τον πελάτη, και
- να ψάξει και να ζητήσει **ειδική επαγγελματική βοήθεια** από, παραδείγματος χάριν, γεωλόγους, περιβαλλοντολόγους, μεταλλειολόγους, λογιστές και δικηγόρους για να ολοκληρώσει την ανατιθέμενη εργασία. Οι εκτιμητές είναι συνετό να πληροφορούν τον πελάτη ότι πρέπει, οπουδήποτε είναι δυνατόν, να δίνουν οδηγίες στον ειδικό εμπειρογνώμονα άμεσα, παρά ο εκτιμητής ο ίδιος να καθοδηγεί τον εμπειρογνώμονα. Αυτό δίνει μια άμεση συμβατική ρύθμιση και αποτρέπει την ανάμειξη του εκτιμητή στα συμβατικά στοιχεία του εμπειρογνώμονα.

4.3.2. Πιστοποίηση εκτιμητών

Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης προορίζονται να διαμορφώσουν μια δομή και ένα πλαίσιο, στο οποίο η θέση και η ικανότητα του εκτιμητή να μπορεί να καθοριστεί. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει καμία συγκεκριμένη διαδικασία κανονισμού ή πιστοποίησης για τους εκτιμητές, αλλά η TEGoVA έχει υιοθετήσει μια διαδικασία πιστοποίησης των εκτιμητών στην Ευρώπη, βασιζόμενη στο σχέδιο που εισήχθη από την Euronorm 45013. Αυτό γίνεται με την υποστήριξη της Οικονομικής Επιτροπής Ηνωμένων Εθνών για την Ευρώπη και επίσης διαφόρων Ευρωπαϊκών Κυβερνήσεων⁶⁸.

Αυτό το σχέδιο Πιστοποίησης, εγκρίθηκε από την TEGoVA το 2000, και υπάρχει για εκείνους τους εκτιμητές που επιδιώκουν ένα υψηλότερο επίπεδο προσόντων και ικανοτήτων, για πιο σύνθετες αξιολογήσεις που εστιάζουν σε ζητήματα οικονομικά και σε ζητήματα ασφάλειας τραπεζών.

Βάσει αυτού του σχεδίου πιστοποίησης, οι μεμονωμένες ενώσεις μελών-χωρών εγκρίνονται από την TEGoVA για να ενεργήσουν ως εξουσιοδοτημένο σώμα στη χώρα τους και να χορηγήσουν το νέο Ευρωπαϊκό ποιοτικό σήμα «εγκεκριμένο από την TEGoVA». Με βάση το σχέδιο αυτό, οι οργανισμοί πιστοποίησης μέσα στις χώρες πρέπει πρώτα να λάβουν αδιάσειστες αποδείξεις της ικανότητας και της ποιότητας τους από ένα αναγνωρισμένο γραφείο πιστοποίησης. Βασισμένοι σε αυτό μπορούν επίσης να επιλέξουν να αποδείξουν ότι ικανοποιούν τις ποιοτικές απαιτήσεις που οργανώνονται από την TEGoVA διαμορφώνοντας κατάλληλες συνθήκες ως «εγκεκριμένες από την TEGoVA».

4.3.3. Συγκρούσεις συμφερόντων

Οι εκτιμητές θα πρέπει να διευθύνουν πάντα τους «εαυτούς» και τις επιχειρήσεις τους με **τιμή, αξιοπρέπεια, δικαιοσύνη, ακεραιότητα** και **ανεξαρτησία** για το γενικότερο καλό του ευρέως κοινού, των πελατών τους και του επαγγέλματος. Θα ρυθμίσουν

⁶⁸ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

έτσι τις υποθέσεις τους, μεταξύ των πελατών και των συναδέλφων επαγγελματιών, ώστε να προωθηθούν τα υψηλότερα **πρότυπα** της **ηθικής, τεχνικής δεξιοότητας** και **αμοιβαίας καλής θέλησης**. Συνεπώς, οι εκτιμητές πρέπει να πάρουν όλες τις εύλογες προφυλάξεις για να εξασφαλίσουν ότι **καμία σύγκρουση του καθήκοντος** δεν προκύπτει μεταξύ των συμφερόντων των πελατών τους και εκείνων, των εταιριών τους, των στενών συγγενών, των φίλων ή των συνεταίρων τους⁶⁹.

Υπάρχουν διάφορες περιστάσεις, είτε λόγω της νομοθεσίας, είτε των επαγγελματικών κωδίκων δεοντολογίας, όπου η σχέση με τον πελάτη, κάνει προστακτικό, ότι ο εκτιμητής είναι, και φαίνεται να είναι, όχι μόνο ικανός να ενεργήσει, αλλά και **ανεξάρτητος**, χωρίς οποιεσδήποτε, μη αναφερθείσες πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που είναι πραγματικές ή δυνατές και που θα μπορούσαν να προβλεφθούν την στιγμή που οι εντολές προς τον εκτιμητή θα γίνουν αποδεκτές.

Επομένως ακολουθεί ότι ένας εκτιμητής που καλείται να αναλάβει μια ανατιθέμενη εργασία πρέπει να κάνει έρευνα προς τον πελάτη ως προς το σκοπό της αξιολόγησης και την ταυτότητα οποιουδήποτε άλλου ενδιαφερόμενου ή συνδεδεμένου προσώπου έτσι ώστε να αντιληφθεί, εάν υπάρχει μια πιθανή **σύγκρουση συμφερόντων** για τον εκτιμητή, τους συνεργάτες του, τους συνδιευθυντές του ή τη στενή οικογένεια του. Εάν μια τέτοια σύγκρουση υπάρχει, τότε είναι ζωτικής σημασίας το γεγονός να **αποκαλυφθεί στον πελάτη**. Είναι στη συνέχεια στη πλευρά του πελάτη να επιβεβαιώσει το διορισμό, όπου όταν υπάρχει σύγκρουση, ο διορισμός υπόκειται σε σαφή δήλωση των περιστάσεων σύγκρουσης σε οποιοδήποτε πιστοποιητικό ή σε οποιαδήποτε υποβολή έκθεσης που παράγεται από τον εκτιμητή. Μπορούν να υπάρξουν περιστάσεις όπου ο εκτιμητής, παρά τις επιθυμίες του πελάτη, θα πρέπει να αρνείται να δεχθεί την εντολή.

4.3.4. Διάκριση εκτιμητών

Ο **Καταρτισμένος** Εκτιμητής μπορεί να είναι Εσωτερικός Εκτιμητής ή Ανεξάρτητος Εκτιμητής.

⁶⁹ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Ο **Εξωτερικός Εκτιμητής** είναι ένα άτομο, που σε αντίθεση με τον Εσωτερικό Εκτιμητή, δεν έχει άμεσα ούτε έμμεσα, μέσω συνεργατών, συνδιευθυντών ή του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος, ένα σημαντικό οικονομικό συμφέρον στην επιχείρηση του πελάτη ή το αντίθετο. Επιπλέον, είναι δυνατό για έναν Εξωτερικό Εκτιμητή **να μην είναι πραγματικά ανεξάρτητος κατά την έννοια του «Ανεξάρτητου Εκτιμητή»**. Η περίπτωση αυτή είναι όταν ο εκτιμητής δεν είναι ένας Εσωτερικός εκτιμητής, αλλά και δεν εκπληρώνει κανέναν από τους όρους που εκθέτονται στην αμέσως επόμενη παράγραφο. Σε μερικές χώρες, ένας τέτοιος εκτιμητής είναι αποδεκτός με σκοπό τις αξιολογήσεις για τις οικονομικές δηλώσεις.

Ένας **Ανεξάρτητος Εκτιμητής** είναι εξωτερικός εκτιμητής που δεν έχει, είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω των συνεργατών είτε των συνδιευθυντών είτε της στενής οικογένειας, ένα σημαντικό οικονομικό συμφέρον στην επιχείρηση των πελατών ή αντίστροφα δεν έχει καμία κερδοφόρα (ή εισοδηματική) σχέση αμοιβών (εκτός από την τρέχουσα αμοιβή εκτίμησης), είτε στο παρόν είτε κατά τη διάρκεια των προηγούμενων εικοσιτεσσάρων μηνών. Εάν μια τέτοια σύνδεση υπάρχει, κατόπιν ο εκτιμητής πρέπει να έχει αποκαλύψει γραπτώς οποιαδήποτε παρούσα εμπλοκή ή παρελθούσα εμπλοκή με την προς εκτίμηση ιδιοκτησία (ή τις ιδιοκτησίες) ή με οποιαδήποτε ενδιαφερόμενα ή συνδεδεμένα συμβαλλόμενα μέρη κατά τη διάρκεια των προηγούμενων εικοσιτεσσάρων μηνών⁷⁰.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ένας **εσωτερικός εκτιμητής**, αν και μην εκπληρώνοντας τον ορισμό του ανεξάρτητου εκτιμητή, εντούτοις εκπληρώνει έναν ρόλο που είναι **ευρέως ισοδύναμος με αυτόν του ανεξάρτητου εκτιμητή**. Οι ακόλουθες περιπτώσεις μπαίνουν σε αυτήν την κατηγορία, επομένως, γίνονται αποδεκτές ως ανεξάρτητες:

- Όπου ο εσωτερικός εκτιμητής πραγματοποιεί την εκτίμηση μιας ιδιοκτησίας στην οποία η επιχείρηση που εργάζεται έχει ένα πραγματικό ή πιθανό ενδιαφέρον και που η εκτίμηση προορίζεται μόνο για την εσωτερική χρήση από τον εργοδότη.

⁷⁰ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

- Όπου ο εσωτερικός εκτιμητής πραγματοποιεί μια εκτίμηση μιας ιδιοκτησίας στην οποία η επιχείρηση που εργάζεται δεν έχει κανένα πραγματικό ή πιθανό ενδιαφέρον και που η αξιολόγηση προορίζεται προς χρήση από ένα τρίτο μέρος (δηλ. ο εσωτερικός εκτιμητής είναι σε μια ανεξάρτητη σχέση εκτιμητών/ πελατών).

Η ακόλουθη περίπτωση δεν μπαίνει σε αυτήν την κατηγορία και συνεπώς, **δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ανεξάρτητη.**

- Όπου ο εσωτερικός εκτιμητής πραγματοποιεί μια εκτίμηση μιας ιδιοκτησίας στην οποία η επιχείρηση που εργάζεται έχει ένα πραγματικό ή πιθανό ενδιαφέρον και που η εκτίμηση προορίζεται προς χρήση από ένα τρίτο μέρος, ή το τρίτο μέρος θα μπορεί να στηριχθεί στην αξιολόγηση.

Ο Καταρτισμένος Εκτιμητής μπορεί να είναι ένας **Εσωτερικός Εκτιμητής**, είτε ως διαχειριστής, διευθυντής ή υπάλληλος, κατάλληλα καταρτισμένος και χωρίς σημαντικό οικονομικό ή πολιτικό συμφέρον⁷¹. Το τελευταίο ορίζεται ως:

- ✓ είτε ιδιοκτησία που κατέχει ο ίδιος, είναι της άμεσης οικογένειας, ή κατέχεται μέσω ενός trust ή μιας επιχειρηματικής συμμετοχής με ποσοστό παραπάνω από 5% (ή τέτοιο ποσοστό το οποίο θα αναμενόταν από ένα λογικό πρόσωπο ως ικανό για να επηρεάσει την αντικειμενικότητα του εκτιμητή) του μεριδίου κεφαλαίου που μας απασχολεί, ή
- ✓ ανταμοιβή, ανάλογα μετοχικά δικαιώματα ή επιδόματα, που συνδέονται με τα αποτελέσματα της αξιολόγησης, ή
- ✓ μια θέση σε μια Δημόσια Αρχή όπου υπάρχουν σαφείς συγκρούσεις συμφερόντων ή μπορούν να εκληφθούν ως λογικά υπαρκτές από ένα τρίτο μέρος.

Σε όλες τις περιπτώσεις η **έκθεση εκτίμησης** πρέπει να δηλώνει εάν ο εκτιμητής έχει πάρει την ανατιθέμενη εργασία ως Ανεξάρτητος Εκτιμητής, ως Εξωτερικός Εκτιμητής ή ως Εσωτερικός Εκτιμητής. Ο ορισμός των όρων αυτών, όπως δίνονται σε αυτήν την παράγραφο, πρέπει επίσης να αναφερθεί στην έκθεση. Εάν

⁷¹ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

οποιοιδήποτε από τους όρους αυτούς δεν ισχύουν σε μια χώρα, οι τοπικοί κανόνες (ειδικός κανονισμός χωρών) για την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι όπου εκτιμητές **διορίζονται από κοινού**, υπόκεινται στις ίδιες απαιτήσεις χωριστά και ατομικά, και ιδιαιτέρως όσον αφορά την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα, όπως ανωτέρω.

4.3.5. Συνεργασία Εκτιμητή – Ελεγκτή – Επιχείρησης

Η φύση των εκτιμήσεων για οικονομικές καταστάσεις απαιτεί τη συνεργασία τριών μερών: Εκτιμητή – Ελεγκτή – Επιχείρησης. Η στενή εργασιακή σχέση που μπορεί να εμφανιστεί μεταξύ αυτών των τριών μερών όταν προετοιμάζονται οι εκτιμήσεις δημιουργεί σημαντικά ζητήματα και ευθύνες.

Οι μέτοχοι διορίζουν συνήθως τον **ελεγκτή των οικονομικών καταστάσεων** ή τον διορίζουν άλλα συμβαλλόμενα μέρη όπως ορίζεται στα άρθρα του καταστατικού μιας επιχείρησης. Είναι ανεξάρτητος από τους διευθυντές και τους ανώτερους υπαλλήλους της επιχείρησης και υπόκειται στις ρυθμιστικές και νομικές υποχρεώσεις κατά την εκτέλεση της εργασίας του. Είναι υπεύθυνος για την εξασφάλιση ότι οι ετήσιοι απολογισμοί δίνουν μια αληθινή και δίκαιη όψη των περιουσιακών στοιχείων του παθητικού μιας επιχείρησης, την οικονομική της θέση, το κέρδος ή την ζημία της.

Επίσης, μπορεί να **ζητηθεί από τον ελεγκτή** να πιστοποιήσει, με λεπτομερή έλεγχο, την αντικειμενικότητα, την επαγγελματική ικανότητα, τους πόρους και τα προσόντα του εκτιμητή, και να προχωρήσει σε μια **αξιολόγηση της επάρκειας της εργασίας του εκτιμητή** ως στοιχεία λογιστικού ελέγχου. Μπορεί επίσης να πρέπει να εξασφαλίσει ότι η ουσία της άποψης του εκτιμητή απεικονίζεται κατάλληλα στην οικονομική κατάσταση και ότι είναι σύμφωνη με τη βάση που υιοθετήθηκε στα προηγούμενα οικονομικά έτη⁷².

⁷² Χαρ. Χαραλαμπίδης (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 2008, «Ο ρόλος του Ορκωτού Εκτιμητή στα πλαίσια των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο

Οι **διευθυντές** και άλλοι ανώτεροι υπάλληλοι μιας επιχείρησης λειτουργούν κάτω από θεσμικές υποχρεώσεις να συμμορφώνονται με οποιαδήποτε αιτήματα για πληροφορίες από τον ελεγκτή προκειμένου να προετοιμαστεί η έκθεση του. Ένας **εσωτερικός εκτιμητής** επομένως θα έχει μια παρόμοια **υποχρέωση**.

Ένας εκτιμητής διαδραματίζει συχνά έναν σημαντικό ρόλο ως μέρος της διαδικασίας λογιστικού ελέγχου. Ένας ελεγκτής μπορεί να ζητήσει πληροφορίες, και σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μπορεί να επιδιώξει να επιθεωρήσει αρχεία, ειδικά να αναθεωρήσει την εργασία ενός εκτιμητή, αν και δεν πραγματοποιεί μια εκτίμηση ο ίδιος. Ένας **Ανεξάρτητος Εκτιμητής**, που διορίζεται και είναι υπεύθυνος στους διευθυντές της επιχείρησης, **δεν υποχρεώνεται από τους θεσμούς να αποκριθεί**, αλλά αν κάτι τέτοιο συμβεί, μπορεί να ερμηνευθεί από τον ελεγκτή ως **περιορισμός στη δέσμευση του**, και, σε αυτή την περίπτωση, ο ελεγκτής θα πρέπει να τροποποιήσει την έκθεση του, και αυτή η τροποποίηση θα αναφέρεται σε αδυναμία να λάβει τις πληροφορίες ή τις διευκρινίσεις που έχει απαιτήσει⁷³.

Σε μερικές περιπτώσεις, μαζί με την προγενέστερη επικύρωση των διευθυντών της επιχείρησης, θα αποτελέσει **ορθή πρακτική** για τον εκτιμητή **να συμβουλευθεί τον ελεγκτή** πριν προετοιμάσει και υποβάλλει την έκθεση αξιολόγησης του.

Επίσης, ορθή πρακτική είναι ότι οι οδηγίες και οι συμφωνημένοι δεσμευτικοί όροι ανάθεσης έργου πρέπει σαφώς να εκθέτουν τις συμβατικές υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών και είναι ενδεδειγμένο ότι τέτοιοι **όροι και συνθήκες ανάθεσης** πρέπει να περιλαμβάνουν μια **ρητή υποχρέωση του εκτιμητή να συνεργαστεί με τον ελεγκτή** της επιχείρησης και ο εκτιμητής να δεσμευθεί νόμιμα και να συμμορφωθεί με αυτήν την υποχρέωση.

Ορισμένοι τύποι εκτιμήσεων, όπως οι λειτουργούσες επιχειρηματικές μονάδες, πρέπει να στηρίζονται στα λογιστικά στοιχεία. Ενώ οι διευθυντές και οι ανώτεροι υπάλληλοι της επιχείρησης θα παράσχουν το υπόβαθρο και τις απόψεις της διοίκησης της επιχείρησης σχετικά με τις μελλοντικές προοπτικές, ο ελεγκτής μπορεί να είναι σε θέση να παρέχει περαιτέρω αντικειμενικές συμβουλές για την ερμηνεία των

⁷³ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

αποτελεσμάτων παρελθόντων ετών και του πιθανού μελλοντικού εισοδήματος που μπορεί να παραχθεί από την υπαγόμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία. Ο εκτιμητής θα πρέπει να δηλώσει στην έκθεση του ποια είναι η ουσία και οι πηγές πληροφοριών και συμβουλών στις οποίες στηρίζεται προκειμένου να προετοιμαστεί η εκτίμηση του. Επομένως, **η πρόωρη επαφή με τον ελεγκτή σχετικά με τη συνέπεια, την ακρίβεια και την αντικειμενικότητα εκείνων των συμβουλών είναι ενδεδειγμένη**⁷⁴.

4.4. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΌΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

4.4.1. Η σπουδαιότητα ύπαρξης σε κείμενο των Δεσμευτικών Όρων Ανάθεσης

Οι εκτιμητές φέρουν την **πλήρη ευθύνη στο να εγγυηθούν:**

- ότι είναι, και μπορούν να είναι και μελλοντικά επαρκείς, με κατάλληλα προσόντα και όχι αποκλεισμένοι εξαιτίας οποιασδήποτε πραγματικής, πιθανής ή διαβλεπόμενης σύγκρουσης συμφερόντων ή αλλιώς να έχουν δηλώσει και να κάνουν βήματα για την επανόρθωση, κάθε πραγματικής ή προφανούς ανεπάρκειας σε σχέση με την εκτέλεση της προτεινόμενης ανάθεσης.
- ότι ο διορισμός τους ως εκτιμητών να είναι καθαρά εκπεφρασμένος με σαφή διατύπωση και φρασεολογία, η οποία να καλύπτει όλους τους σημαντικούς όρους ανάθεσης οι οποίοι είναι σχετικοί με την εργασία και οι οποίοι ανταποκρίνονται στις ανάγκες του πελάτη και στις προσταγές του Νόμου, των κανονισμών, των θεσμικών ευθυνών ή της επαγγελματικής δεοντολογίας. Αυτά πρέπει να έχουν ρητά συμφωνηθεί και από τις δύο πλευρές πριν την αποδοχή νέων ή επαναλαμβανόμενων εντολών ανάθεσης. Τέλος,
- ότι οποιαδήποτε απομάκρυνση από τα Πρότυπα που απαιτείται από τον πελάτη, εκφράζεται κατά ευκρινή και σαφή τρόπο τόσο στην επιστολή ανάθεσης όσο και στην έκθεση εκτίμησης. Επιπλέον είναι σημαντικό να διασφαλίζεται ότι μια τέτοια παρέκβαση από τα Πρότυπα δεν είναι πιθανό να παραπλανήσει ή να συγχύσει τον χρήστη της έκθεσης, εξαιτίας των επιβαλλόμενων ορίων ή των υποθέσεων που έχουν γίνει.

⁷⁴ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Το βάρος της ευθύνης του εκτιμητή να συμφωνήσει γραπτώς τους δεσμευτικούς όρους ανάθεσης, δεν είναι αναγκαίο μόνο για να επικυρωθούν επακριβώς οι ανάγκες και οι απαιτήσεις του πελάτη, ως ένδειξη καλής επαγγελματικής συνεργασίας, αλλά είναι επίσης σημαντικό και για οποιαδήποτε επακόλουθη αρνητική κριτική ή αμφισβήτηση.

Ανεξάρτητα από τα οφέλη που έχει ο εκτιμητής από ένα καθαρό και σαφές έγγραφο, το οποίο έχει ετοιμαστεί και συμφωνηθεί πριν από την ανάθεση του έργου, εξασφαλίζει επίσης ότι ο πελάτης και οι επαγγελματικοί σύμβουλοι του ξέρουν τι να περιμένουν και είναι ικανοί να κρίνουν κατά πόσον αυτό που λαμβάνουν είναι αυτό που επιθυμούσαν και που περίμεναν.

4.4.2. Περίληψη του αναγκαίου περιεχομένου των Δεσμευτικών Όρων Ανάθεσης

Τα ακόλουθα θέματα διαμορφώνουν τον ουσιαστικό πυρήνα οποιασδήποτε συμφωνίας, αναφορικά με τους δεσμευτικούς όρους και τις συνθήκες ανάθεσης εκπόνησης εκτιμήσεων⁷⁵:

- Ο σκοπός της αξιολόγησης ή της εκτίμησης.
- Η ημερομηνία κατά την οποία, η αξία των ιδιοκτησιών θα πρέπει να καθοριστεί και η οποία πρέπει πάντα να είναι ίδια ή να προηγείται της ημερομηνίας της επίσημης υποβολής της τελικής εκτίμησης.
- Το αντικείμενο των εκτιμήσεων και οι συμφωνηθείσες πηγές πληροφοριών, καθώς και άλλα τεχνικά και οικονομικά ζητήματα των ιδιοκτησιών, αλλά και το μέγεθος της εμπιστοσύνης όπου ο εκτιμητής πρέπει να εναποθέσει σε αυτά.
- Το χειρισμό για λόγους εκτίμησης, των μόνιμων εγκαταστάσεων, των διαμορφώσεων, του μηχανολογικού εξοπλισμού που κανονικά εκτιμώνται μαζί με τη γη και τα κτίρια.
- Τη βάση ή τις βάσεις της εκτίμησης που υιοθετούνται και τον χειρισμό διαφορετικών κατηγοριών ιδιοκτησίας, εντός του ίδιου χαρτοφυλακίου.

⁷⁵ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

- Τη συμμόρφωση με τα Πρότυπα ή άλλες ειδικές υποθέσεις εργασίας, ειδικότερες σχέσεις με τον πελάτη ή το ακίνητο, τους περιοριστικούς παράγοντες και τα διορθωτικά μέτρα που πρέπει να παρθούν.
- Ειδικά συμφωνημένες αλλά δημοσιοποιούμενες και όχι παραπλανητικές αποκλίσεις από τα Πρότυπα.
- Ο εκτιμητικός χειρισμός των Η/Μ εγκαταστάσεων και των μηχανημάτων αλλά και άλλων παρόμοιων τεχνικής φύσης εξοπλισμών που χρησιμοποιούνται στην επιχείρηση, και υπόκεινται σε αγορά με σύστημα δόσεων, με χρηματοδοτική μίσθωση ή μέσω καταπιστεύματος.
- Το νόμισμα με το οποίο θα πραγματοποιηθούν οι εκτιμήσεις και η βάση της συναλλαγματικής μετατροπής, εάν οι εκτιμήσεις έχουν εκφραστεί σε νόμισμα διαφορετικό από αυτό της χώρας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία.
- Οι πρόνοιες σχετικά με το κείμενο δημοσίευσης και το πλαίσιο μέσα στο οποίο εμφανίζεται, θα πρέπει να προϋποθέτει την έγκριση του εκτιμητή, σύμφωνα με την βασική απαίτηση ότι, η εκτίμηση ούτε παραπλανά, ούτε συγχύζει νοηματικά τον αναγνώστη.
- Υπάρχει αμοιβαία δέσμευση μεταξύ εκτιμητή και πελάτη προς όφελος του πελάτη, που έχει το δικαίωμα να αρνηθεί ή να συμφωνήσει, εν μέρει ή πλήρως, σε οποιαδήποτε πρόταση για δημοσίευση στον Τύπο ή άλλη μορφή δημοσίευσης, της οποίας ο εκτιμητής μπορεί να αποτελεί μέρος.
- Τα όρια της νομικής ευθύνης του εκτιμητή προς τρίτα πρόσωπα πρέπει να δηλωθούν.
- Κάποιος σχολιασμός πρέπει να γίνει, κατά πόσο η εκτίμηση πρέπει να γίνει με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει περιβαλλοντική μόλυνση, ή εάν μία επίσημη περιβαλλοντική εκτίμηση καθώς και κατασκευαστική ή άλλη τεχνική έρευνα πρόκειται ή πρέπει να πραγματοποιηθεί.
- Το μέγεθος και οι συμφωνημένοι περιορισμοί, αν υπάρχουν, της οικονομικής ευθύνης προς το πελάτη για την εκτίμηση και τις συμπληρωματικές συμβουλές.
- Η βάση υπολογισμού, το ποσό και ο χρόνος καταβολής της αμοιβής, συμπεριλαμβανομένων δαπανών και εξόδων που θα γίνουν για την υλοποίηση της ανατιθέμενης εργασίας, όταν πραγματοποιηθεί από τον εκτιμητή, ή

διαφορετικά, ενεργώντας ως διευθυντής ή υπάλληλος της επιχείρησης, σαν εσωτερικός εκτιμητής.

4.5. ΒΑΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

4.5.1. Γενικά περί βάσεων εκτίμησης

Οι **Αρχές της εκτίμησης**, όπως συναρθρώνονται στις ομοιόμορφες βάσεις εκτίμησης και με τη χρήση της ρητής καθιερωμένης μεθοδολογίας εκτίμησης από κοινού σχηματίζουν τη δομή των βασικών αρχών πάνω στην οποία διατυπώνονται σαφώς και ευκρινώς οι εκτιμήσεις. Θέτουν ένα μοντέλο με βάση το οποίο η εργασία ενός πραγματογνώμονα θα κριθεί. Όλο και περισσότερο, η χρήση των αναγνωρισμένων **βάσεων εκτίμησης**, οι οποίες ακολουθούν τις Οδηγίες της Ε.Ε. ή τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), είναι μια θεσμική ή συνιστώμενη απαίτηση στην Ευρωπαϊκή Ένωση, σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων.

Ο **σκοπός της εκτίμησης** είναι κρίσιμος ως προς την επιλογή της βάσης της εκτίμησης και αυτό πρέπει να διαμορφωθεί σε σχέση με το πελάτη και τους επαγγελματικούς συμβούλους του, κατά την έναρξη της ανάθεσης της εργασίας οπότε συμφωνούνται και οι δεσμευτικοί όροι της ανάθεσης.

Οι **διαφορετικοί ορισμοί των βάσεων εκτίμησης** που στηρίζονται στην αγορά ή σε καταστάσεις μη συναφείς προς την αγορά και εγκρίνονται για χρήση σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων, καθώς και οι κατάλληλες περιστάσεις για την ενάσκηση τους, μαζί με τις συστάσεις ως προς τον τρόπο της εφαρμογής τους, καθορίζονται κατωτέρω.

4.5.2. Αγοραία Αξία

Ο ορισμός:

Ο εγκεκριμένος ορισμός της Αγοραίας Αξίας που προτιμάται, είναι αυτός που συμφωνήθηκε και θεμελιώθηκε με τη Διεθνή Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και την TEGoVA και είναι ο εξής:

Η **Αγοραία Αξία**⁷⁶ είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχτεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό. (Σημείωση: ημερομηνία «της εκτίμησης» σημαίνει την ημερομηνία στην οποία η ιδιοκτησία θεωρείται ότι μπορεί να πωληθεί).

Σχολιασμός για τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας:

Προκειμένου για τη γενική εφαρμογή του ορισμού, όρος «**ιδιοκτησία**» αντικατέστησε τον όρο «ενεργητικό» που χρησιμοποιείται συχνά σε σχέση με οικονομικές καταστάσεις και χρησιμοποιήθηκε στο παρελθόν στον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

«**...το εκτιμώμενο ποσό**» αναφέρεται σε τιμή εκφρασμένη σε όρους χρημάτων (συνήθως στο τοπικό νόμισμα) πληρωτέα για ιδιοκτησία σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς. Η Αγοραία Αξία μετριέται ως η πιθανότερη τιμή, η οποία μπορεί εύλογα να υλοποιηθεί στην αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

«**...μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαγεί**» αναφέρεται στο γεγονός ότι η αξία μιας ιδιοκτησίας είναι ένα εκτιμώμενο ποσό παρά μία προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Είναι η τιμή στην οποία η αγορά αναμένει ότι μια συναλλαγή μπορεί να ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης,

«**...κατά την ημερομηνία της εκτίμησης**» απαιτεί ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία είναι χρονικά οριοθετημένη για μια δεδομένη ημερομηνία και αυτή η ημερομηνία είναι κανονικά η ημερομηνία όπου η υποθετική πώληση θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα

⁷⁶ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

και είναι συνθήτως για αυτό το λόγο διαφορετική από την ημερομηνία στην οποία η έκθεση εκτίμησης προετοιμάζεται πραγματικά. Καθώς οι αγορές και οι συνθήκες στην αγορά μπορούν να αλλάξουν, η κατ' εκτίμηση αξία μπορεί να είναι ανακριβής ή ακατάλληλη σε έναν άλλο χρόνο.

«...μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή» αναφέρεται σε έναν αγοραστή που είναι παρακινημένος, αλλά όχι εξαναγκασμένος, για να αγοράσει. Αυτός ο αγοραστής δεν είναι υπερενθουσιώδης να αγοράσει, ούτε αποφασισμένος να αγοράσει σε οποιαδήποτε τιμή. Αυτός ο αγοραστής είναι επίσης ένας που αγοράζει σύμφωνα με τις πραγματικές καταστάσεις της αγοράς και που έχει προσδοκίες σύμφωνες με αυτή, παρά ένας που κινείται σε μια φανταστική ή υποθετική αγορά, την οποία δεν μπορεί να αναμένει κανείς ότι υπάρχει.

«...ένας πρόθυμος πωλητής» δεν είναι ούτε ένας υπερενθουσιώδης, ούτε ένας εξαναγκασμένος να πουλήσει σε οποιαδήποτε τιμή. Αλλά δεν είναι ούτε ένας που προετοιμάζεται να αποστασιοποιηθεί από μια τιμή που δεν θεωρείται λογική στην τρέχουσα αγορά. Ο πρόθυμος πωλητής είναι παρακινημένος να πουλήσει την ιδιοκτησία σε όρους αγοράς, για την καλύτερη επιτεύξιμη τιμή στην ελεύθερη αγορά, μετά από κατάλληλη προώθηση, όποια τιμή και να είναι αυτή.

«...σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς» είναι μία συναλλαγή μεταξύ συμβαλλόμενων μερών, τα οποία δεν έχουν μία ιδιαίτερη ή ειδική σχέση (παραδείγματος χάριν, μητρική και θυγατρικές επιχειρήσεις, ή ιδιοκτήτης και μισθωτής) που μπορεί να κάνει το επίπεδο τιμών μη χαρακτηριστικό σε σχέση με την αγορά, ή να είναι διογκωμένο, λόγω του στοιχείου της ειδικής αξίας.

«...μετά από τη κατάλληλη προώθηση» σημαίνει ότι η ιδιοκτησία θα μπορεί να εκτίθεται στην αγορά με τον πιο κατάλληλο τρόπο, έτσι ώστε και να επηρεάσει την διάθεση της, στην καλύτερη τιμή, η οποία εναρμονίζεται με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Το διάστημα της έκθεσης στην αγορά μπορεί να ποικίλει με βάση τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές για να επιτρέψει στην ιδιοκτησία να υποπέσει στην αντίληψη επαρκούς αριθμού πιθανών αγοραστών.

«...όπου τα συμβαλλόμενα μέρη είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη» θεωρεί ότι τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και πρόθυμος πωλητής είναι εύλογα ενήμερος για τη φύση και τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας, των πραγματικών και πιθανών χρήσεων της και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Κάθε ένας θεωρείται ότι ενεργεί για το δικό του συμφέρον προκειμένου να αναζητήσει την καλύτερη τιμή σε σχέση με την αντίστοιχη θέση του στη συναλλαγή.

«...και χωρίς εξαναγκασμό» καθορίζει ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος είναι παρακινημένο να αναλάβει τη συναλλαγή, αλλά δεν εξαναγκάζεται αλλά ούτε πιέζεται αδικαιολόγητα να την ολοκληρώσει.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι η Αγοραία Αξία είναι κατανοητή ως η αξία μιας ιδιοκτησίας που υπολογίζεται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι δαπάνες της πώλησης ή της αγοράς και χωρίς αντιστάθμισμα για οποιουσδήποτε σχετικούς φόρους.

Αγοραία αξία κατά την Ευρωπαϊκή Ένωση:

Ο ορισμός της Ε.Ε. είναι:

Η **Αγοραία Αξία** θα σημαίνει την τιμή στην οποία η γη και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν στο πλαίσιο της ιδιωτικής σύμβασης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή που λειτουργεί εντός των πλαισίων της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Υποτίθεται ότι η ιδιοκτησία εκτίθεται δημόσια στην αγορά, ότι οι συνθήκες στην αγορά επιτρέπουν την τακτική διάθεση ακινήτων και ότι μια κανονική περίοδος λαμβάνοντας υπόψη τη φύση της ιδιοκτησίας, είναι διαθέσιμη για τη διαπραγμάτευση της πώλησης (91/647/EEC)⁷⁷.

Αυτός ο ορισμός αφορά μόνο τους σκοπούς των συγκεκριμένων οδηγιών της ΕΕ.

4.5.3. Άλλοι ορισμοί των βάσεων εκτίμησης

⁷⁷ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Αξίας Αγοραίου Ενοικίου:

Ο ορισμός της Αξίας Αγοραίου Ενοικίου λαμβάνει την ίδια μορφή με αυτήν της Αγοραίας Αξίας, αλλά με αντικατάσταση του όρου «εκτιμώμενου μισθώματος» αντί «εκτιμώμενου ποσού» και «εκμισθωτής» και «μισθωτής» αντί για «αγοραστής» και «πωλητής» αντίστοιχα, και με καθορισμό των συγκεκριμένων όρων μίσθωσης, οι οποίοι έχουν ληφθεί υπόψη ως υπόθεση προκειμένου να γίνει η εκτίμηση.

Εύλογη αξία:

Η εύλογη αξία είναι μια λογιστική έννοια που εμπεριέχεται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 16. **Ορίζεται ως ποσό για το οποίο ένα πάγιο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ ενσυνείδητων, πρόθυμων συμβαλλόμενων μερών σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς.** Επιπρόσθετα, το Δ.Λ.Π. 40 εφαρμόζει την έννοια της Εύλογης Αξίας στα επενδυτικά ακίνητα.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η εύλογη αξία που αναφέρεται σε άλλα σημεία των ΔΛΠ μπορεί να είναι συνώνυμη με την Αγοραία Αξία ή τη δυνατότητα παροχής υπηρεσιών μέσα από ένα πάγιο ενεργητικό. Ο όρος χρησιμοποιείται επίσης σε μερικές περιοχές προκειμένου να παράσχει έναν νομικό ορισμό για την απόδοση μιας δίκαιης τακτοποίησης μεταξύ των συμμετεχόντων σε μια πράξη, η οποία έχει καταλήξει στα δικαστήρια ή χρησιμοποιείται για πρόβλεψη σε περίπτωση δικαστικής ενέργειας.

Το Άρθρο 30 του ΔΛΠ 16 εξετάζει τις αναπροσαρμογές των ιδιοκτησιών και ορίζει τα εξής: Η Εύλογη Αξία της γης και των κτηρίων είναι συνήθως η Αγοραία Αξία τους. Αυτή η αξία καθορίζεται από εκτιμήσεις που αναλαμβάνονται από επαγγελματικά καταρτισμένους πραγματογνώμονες / εκτιμητές.

Αξία Υπάρχουσας Χρήσης:

Η παραδοχή ότι η επιχείρηση είναι μια λειτουργούσα επιχειρηματική μονάδα, υποθέτει την υιοθέτηση της Αξίας Υπάρχουσας Χρήσης. Όπου έχουν εφαρμογή τέτοιες υποθέσεις εργασίας, μια εκτίμηση με βάση την Αξία Υπάρχουσας Χρήσης μπορεί να παράγει αποτελέσματα, τα οποία πιθανόν να είναι παραπλανητικά, αν

έχουν αναφορά σε άλλα πλαίσια. Είναι συνεπώς σημαντικό τέτοιες εκτιμήσεις πάντοτε να αναλύονται με σαφήνεια, έτσι ώστε να απεικονίζουν τις ειδικές περιστάσεις εφαρμογής τους.

Αν και η Αξία Υπάρχουσας Χρήσης υιοθετείται ρητά **μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις**, ως συνέπεια της εγκατάλειψης από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, γίνεται αναφορά στον ορισμό της εξαιτίας της στενής σχέσης με τον όρο της Εύλογης Αξίας και της συνεχούς χρήσης της σε μερικές αρμοδιότητες.

Ο **αποδεκτός ορισμός** για την Αξία Υπάρχουσας Χρήσης από πλευράς TEGoVA είναι:

Η **Αξία Υπάρχουσας Χρήσης** είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα πρέπει να ανταλλάσσεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, βασισμένη στην συνέχιση της υπάρχουσας χρήσης, και υποθέτοντας ότι η ιδιοκτησία έχει κενή κατοχή, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από την κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη είχαν ενεργήσει το κάθε ένα για λογαριασμό του με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό⁷⁸.

Η Αξία Υπάρχουσας Χρήσης γίνεται κατανοητή ως η αξία μιας ιδιοκτησίας, η οποία εκτιμάται χωρίς συνυπολογισμούς για τις δαπάνες της πώλησης ή της αγοράς, και χωρίς αντιστάθμισμα των οποιωνδήποτε σχετικών φόρων.

Ο ορισμός έχει χρησιμοποιηθεί μόνο ως αναφορά **για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων**. Βάσει των οδηγιών της ΕΕ, της εθνικής νομοθεσίας, των διεθνών και εθνικών λογιστικών προτύπων, υπάρχει συχνά ως απαίτηση ότι οι ιδιοχρησιμοποιούμενες ιδιοκτησίες δηλώνονται με βάση το κόστος κτήσης, ή στη Εύλογη Αξία, ή στην Αξία Υπάρχουσας Χρήσης.

Η βάση της Αξίας Υπάρχουσας Χρήσης **είναι μη εφαρμόσιμη** στις αξιολογήσεις που απαιτούνται για επενδυτικά ακίνητα, για ακίνητα που είναι πλεονάζοντα, και για τα

⁷⁸ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

τρέχοντα πάγια στοιχεία, όπου πρέπει να υιοθετηθεί η Αγοραία Αξία με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση.

Αξία στη Χρήση:

Όπου τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα υιοθετούνται, όπως πχ το ΔΛΠ 16, στην αξιολόγηση της ιδιοκτησίας, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού θα ισχύσει και το **ΔΛΠ 36 για την απομείωση των παγίων**.

Η βάση συγκριτικής μέτρησης των οικονομικών καταστάσεων, κάτω από το ΔΛΠ 16, είναι η ενσωμάτωση του κόστους ή, ως επιτρεπόμενη παρέκκλιση, η Εύλογη Αξία. Ειδικοί κανόνες εφαρμόζονται στην περίπτωση της απομείωσης. Σε αυτήν την περίπτωση, η αξία μιας ιδιοκτησίας θα πρέπει να μετρηθεί **στο υψηλότερο επίπεδο της καθαρής τιμής πώλησης της και της αξίας της λόγω χρήσης**.

Η **καθαρή τιμή πώλησης** είναι το ποσό, που αποκτάται από την πώληση μιας ιδιοκτησίας σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μεταξύ πρόθυμων πλευρών που δρουν με επίγνωση συμβαλλόμενων μερών, αφού έχει προηγηθεί η αφαίρεση οποιωνδήποτε άμεσων δαπανών διάθεσης (πώλησης).

Η **Αξία στη Χρήση** είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματικών/ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχόμενη χρήση ενός πάγιου και από τη διάθεση του στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του. Ο συντελεστής προεξόφλησης πρέπει να είναι ένα ποσοστό προ φόρων, το οποίο απεικονίζει τις τρέχουσες απόψεις της αγοράς ως προς την αξία του χρήματος κατά περίοδο καθώς και των συγκεκριμένων κινδύνων που εμπεριέχονται σε αυτή την ιδιοκτησία. Ο συντελεστής προεξόφλησης δεν πρέπει να απεικονίζει τους κινδύνους για τους οποίους οι μελλοντικές χρηματικές ροές έχουν προσαρμοσθεί⁷⁹.

Αξία με βάση την Εναλλακτική Χρήση:

⁷⁹ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Η Αξία με βάση την Εναλλακτική Χρήση μπορεί να οριστεί με αναφορά των κύριων ορισμών της TEGoVA καθώς αντιπροσωπεύουν την αξία για την **υψηλότερη και βέλτιστη χρήση**, η οποία μπορεί να συμπεριλαμβάνει τη χρήση για την οποία, η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται αυτήν την περίοδο, ή προορίζεται για να χρησιμοποιηθεί. Επίσης μπορεί να συμπεριλάβει την έννοια της επαναξιοποίησης.

Οι εκτιμήσεις με βάση την Εναλλακτική Χρήση απαιτούνται συχνά στην περίπτωση της εκτίμησης ή αξιολόγησης **για σκοπούς εξασφάλισης** ή ως τμήμα μιας ανάλυσης στη βάση της υψηλότερης και βέλτιστης χρήσης, όπου αποφασίζονται ζητήματα που σχετίζονται με την ορθολογική οικονομική διάταξη των ακινήτων ή τη πραγματική απόδοση στο επενδυθέν κεφάλαιο.

Σε όλες τις περιπτώσεις, η Αξία Εναλλακτικής Χρήσης πρέπει να σχετίζεται με τις καθορισμένες πληροφορίες που αφορούν σε θεσμικές ή άλλες αδειοδοτήσεις, (όπως αυτή π.χ. που απορρέει από τη παρουσία ενός εκμισθωτή), που σχετίζονται με την αλλαγή της χρήσης ή άλλων θεμάτων που μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση με βάση την Αξία Εναλλακτικής Χρήσης.

Η Αξία Υπάρχουσας Χρήσης δεν επηρεάζεται από περιορισμούς, όσον αφορά στην προσωπική χρήση ενός παγίου, και από νομικές υποχρεώσεις που δεν απαιτούν άμεση επανόρθωση κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της παρούσας επιχείρησης. Αντιθέτως, η Αξία Εναλλακτικής Χρήσης **θα επηρεαστεί αρνητικά** και μπορεί, σε μερικές περιπτώσεις, να είναι μια υποχρέωση παρά ένα θετικό στοιχείο.

Αρνητικές Αξίες:

Οι αρνητικές τιμές συνήθως προκύπτουν όπου τα πάγια περιουσιακά στοιχεία, υπόκεινται σε φυσικές, νομικές, οικονομικές ή συμβολαιογραφικές υποχρεώσεις που συνδέονται με το έννομο συμφέρον και που παράγουν αρνητικές πραγματικές ή υποθετικές ταμειακές ροές, ή απαιτούν ουσιαστικές διορθωτικές εργασίες, οι οποίες θα κόστιζαν περισσότερο από την αξία της ιδιοκτησίας, όταν τελικά θα έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες. Αυτοί οι παράγοντες θα έχουν ως αποτέλεσμα τα περιουσιακά στοιχεία να μετατραπούν σε μια **οικονομική ευθύνη**, ή να έχουν μια **αρνητική αξία**.

Οι αρνητικές αξίες μπορεί να προκύψουν στην περίπτωση μισθωτικών συμφερόντων όπου το πληρωτέο μίσθωμα υπερβαίνει το Αγοραίο Ενοίκιο. Αυτό μπορεί να προκύψει επειδή υπάρχουν στοιχεία του συμφωνητικού μίσθωσης που είναι επιζήμια για το μισθωτή.

Μια ιδιοκτησία είναι πιθανό επίσης να αποτελεί μια ευθύνη, εάν υπάρχουν δαπάνες αποκατάστασης που είναι νόμιμα υποχρεωτικές, είτε υπάρχουν δαπάνες, οι οποίες καλύπτουν θεσμικές ή υποχρεώσεις που απορρέουν εκ του συμβολαίου, και αυτές οι δαπάνες ξεπερνούν την αξία της ιδιοκτησίας χωρίς τέτοιες υποχρεώσεις.

Εάν παρουσιάζονται οι θετικές αξίες στους ισολογισμούς, τότε η λογική και οι αρχές της διαφάνειας απαιτούν οι αρνητικές τιμές επίσης να καταγράφονται. Οποιαδήποτε αρνητική αξία πρέπει να αναφερθεί **χωριστά** και να μην χρησιμοποιηθεί ως αντιστάθμισμα ενάντια στην αξία μιας άλλης ιδιοκτησίας ή μιας κατηγορίας ιδιοκτησιών.

Εάν μια αρνητική αξία αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις, η προσοχή των διευθυντών πρέπει να εφιστάται κυρίως με **σημειώσεις στο πιστοποιητικό** εκτίμησης.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ):

Διαδικασίες που χρησιμοποιούν το κόστος αντικατάστασης, κατάλληλα προσαρμοσμένες, αναγνωρίζονται σαν βάση για τον υπολογισμό της αξίας σε μια επιχείρηση για σκοπούς διαμόρφωσης των οικονομικών καταστάσεων, στις περιορισμένες περιστάσεις που καθορίζονται παρακάτω. Το Μικτό Κόστος Αντικατάστασης απαιτείται επίσης για σκοπούς ασφάλισης.

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) είναι μια διαδικασία εκτίμησης που υιοθετείται για να φθάσει κανείς στην αξία υπάρχουσας χρήσης, ή στην αξία στη χρήση, **των εξειδικευμένων ακινήτων** που σπάνια, αν όχι ποτέ, πωλούνται ή μισθώνονται στην αγορά εκτός και αν αυτό γίνει ως τμήμα μιας επιχείρησης. Αυτή δεν θεωρείται ως μια μέθοδος προερχόμενη από την αγορά, εκτός από το στοιχείο εκτίμησης της γης. Στην απουσία οποιωνδήποτε δεδομένων αγοράς, το ΑΚΑ

υιοθετείται συχνά ως υποκατάστατο για τη παραγωγή ανάλυσης της αγοράς. Είναι, επομένως, ακατάλληλο για χρήση, όσον αφορά σε ιδιοκτησίες, οι οποίες διατηρούνται με την μορφή επένδυσης, ή είναι πλεονασματικές σε σχέση με τις λειτουργικές απαιτήσεις της επιχείρησης που τις κατέχει ως ιδιοκτήτρια⁸⁰.

Παραδείγματα ακινήτων που εμπίπτουν σε αυτή τη κατηγορία και αξιολογούνται με αυτήν την βάση περιλαμβάνουν:

- εγκαταστάσεις διύλισης πετρελαίου και χημικά εργοστάσια όπου τα περισσότερα από τα κτήρια είναι συνήθως όχι κάτι παραπάνω από κατασκευές ή ειδικές επενδύσεις υλικών και καλύψεις για ιδιαίτερα εξειδικευμένες εγκαταστάσεις και εξοπλισμούς
- χαλυβουργία, σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος και εγκαταστάσεις αποβάθρων, όπου τα κτίρια και οι κατασκευές εδάφους συσχετίζονται άμεσα με την επιχείρηση του ιδιοκτήτη, και όπου είναι ιδιαίτερα απίθανο ότι θα είχαν μια αξία εκτός από μια επιχείρηση (ομοειδή) που αποκτά την εγκατάσταση και
- ακίνητα που είναι τοποθετημένα σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές για ειδικούς σκοπούς, ή είναι τέτοιου μεγέθους, σχεδιασμού ή ρύθμισης που θα καθιστούσε αδύνατο, ή μη πρακτικό, για τον πραγματογνώμονα/εκτιμητή να φθάσει στην αξία υπάρχουσας χρήσης χρησιμοποιώντας στοιχεία προερχόμενα από συναλλαγές της αγοράς.

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού:

Ως Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού εννοείται η αξία της ιδιοκτησίας όπως καθορίζεται από τον πραγματογνώμονα που κάνει μια συνετή αξιολόγηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροπρόθεσμες βιώσιμες/διατηρήσιμες πτυχές του ακινήτου, τις κανονικές και τοπικές συνθήκες στην αγορά, την τωρινή χρήση και τις εναλλακτικές κατάλληλες χρήσεις της ιδιοκτησίας. Τα κερδοσκοπικά στοιχεία δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη στην εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού θα πρέπει να τεκμηριωθεί με έναν διαφανή και σαφή τρόπο.

⁸⁰ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Επιχειρηματική αξία:

Η Επιχειρηματική Αξία είναι το εκτιμώμενο (μικτό) ακαθάριστο ποσό, χωρίς προβλέψεις για αποσβέσεις και τη καταβολή χρεολυσίων, για το οποίο η επιχείρηση μπορεί να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς κατόπιν κατάλληλης προώθησης όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχει το κάθε ένα ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό⁸¹.

Αξία Ιδίων Κεφαλαίων:

Η Αξία Ιδίων Κεφαλαίων είναι το εκτιμώμενο ποσό, χωρίς προβλέψεις για αποσβέσεις και καταβολή χρεολυσίων, αλλά λαμβάνοντας υπόψη όλα τα στοιχεία ενεργητικού και τα στοιχεία παθητικού, για τα οποία το κατατεθειμένο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να ανταλλαγεί την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη κάθε ένα είχαν ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό⁸².

4.6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

4.6.1. Εισαγωγή

Η Εκτιμητική μεθοδολογία βασίζεται κυρίως στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς. Κατά συνέπεια η κατανόηση και εν συνεχεία η διάρθρωση της δυναμικής των κανόνων της προσφοράς και της ζήτησης, αλλά και των μάκρο και μικρο οικονομικών παραγόντων που επηρεάζουν την διακύμανση της Αγοραίας Αξίας, είναι απαραίτητη. Τυποποιημένα κανονιστικά μοντέλα, πρέπει πάντα να επαληθεύονται

⁸¹ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

⁸² Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

ενάντια στις θεμελιώδεις οικονομίες του πραγματικού κόσμου. Κατά συνέπεια κάποια θέματα τα οποία πρέπει να παρθούν υπόψη στην εκτιμητική διαδικασία είναι:

- Χρηματική Ροή
- Ρίσκο
- Χρονική αξία του χρήματος.
- Σημεία αναφοράς επίδοσης και σχετική ευπάθεια.
- Εναλλακτικές επενδύσεις
- Κεφαλαιακή ανεπάρκεια.
- Απόδοση σε σχέση με το χρησιμοποιούμενο κεφάλαιο.
- Δημογραφικά δεδομένα, ηλικία και κοινωνικό-οικονομικοί παράγοντες⁸³.

Αυτό το Κεφάλαιο ασχολείται με την ανασκόπηση των παραδοσιακών μεθόδων που έχουν χρησιμοποιηθεί και ακόμα χρησιμοποιούνται στην Ευρώπη και ολόκληρο τον κόσμο, για την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Παρότι υπάρχουν κάποιες μικρές διαφορές στην εφαρμογή, καθώς και κάποιες μεγαλύτερες διαφορές στην επιστημονική ονοματολογία, υπάρχουν **ουσιαστικά μόνο τρεις βασικές μέθοδοι** για την εκτίμηση γης και κτιρίων: **η συγκριτική μέθοδος, η εισοδηματική μέθοδος, και η μέθοδος κόστους**, αν και μία από τις προαναφερθείσες μεθόδους - η εισοδηματική μέθοδος - μπορεί να υποδιαιρεθεί σε δύο μεθόδους.

4.6.2. Η Σημασία της Ανάλυσης της Αγοράς και των Στοιχείων που προκύπτουν από αυτή

Προτού αναλύσουμε τις μεθόδους, είναι απαραίτητο να τονίσουμε την σημασία της **λεπτομερούς ανάλυσης της αγοράς και των στοιχείων που προκύπτουν από αυτή**, πριν αποφασίσουμε ποιες μεθόδους και τεχνικές θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν για να εκπονηθεί η εκτίμηση.

Είναι θέμα ζωτικής σημασίας να πραγματοποιηθούν εκτενείς έρευνες ώστε να κατανοηθούν οι ειδικοί παράγοντες οι οποίοι επηρέασαν τις διαπραγματευόμενες πλευρές και επέδρασαν στην επίτευξη του τελικού αποτελέσματος της συναλλαγής,

⁸³ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

το οποίο είναι και το αντικείμενο της ανάλυσης. Μόνο αφού έχει πραγματοποιηθεί αυτή η διαδικασία μπορεί να γίνει ρεαλιστική ανάλυση των στοιχείων της αγοράς.

Το **πρώτο** πράγμα που πρέπει να γίνει είναι να κοιτάξουμε **πού βρίσκεται ο κύριος όγκος των στοιχείων** αυτών. Αυτό εξαρτάται από πολλές παραμέτρους όπως:

- η μορφή της τοπικής αγοράς
- το είδος της υπό εκτίμηση περιουσίας
- τα δημογραφικά στοιχεία της εγγύτερης και ευρύτερης περιοχής του ακινήτου
- το οικονομικό κλίμα κατά την περίοδο των συναλλαγών

Είναι σημαντικό να εξεταστεί με αρκετή λεπτομέρεια, **η τοπική αγορά** - οι χρήσεις που απαντώνται, αν αποτελείται κυρίως από μισθωμένες ιδιοκτησίες ή ιδιοχρησιμοποιούμενες. Ο τελευταίος παράγοντας μπορεί να είναι σημαντικός στο να αποφασίσουμε τι είδους συγκριτικά στοιχεία θα χρειαστεί να βρούμε και στο αν είναι προτιμότερη η μέθοδος της άμεσης σύγκρισης ή της κεφαλαιοποίησης του μισθωτικού εισοδήματος. Δύναται επίσης να υπάρχουν πολλές υπό-αγορές και είναι εξίσου σημαντικό να ερευνήσουμε και αυτές.

Ο **δεύτερος** σημαντικότερος παράγοντας είναι **το είδος της υπό εκτίμηση περιουσίας** και σε συνδυασμό με την τοποθεσία ουσιαστικά οδηγούν στο ποια εκτιμητική μέθοδος θα ακολουθηθεί.

Υπάρχουν κάποιοι **κοινοί παράγοντες** οι οποίοι εμφανίζονται στις πιο πολλές αγορές. Ένας γενικός κανόνας είναι ότι όσο λιγότερο εξειδικευμένο είναι το είδος μιας ιδιοκτησίας, τόσο πιο πιθανό είναι να υπάρχουν πιο πολλά στοιχεία για ενοικιάσεις. Παράλληλα καθώς αυτή η κατηγορία ακινήτων είναι παραδοσιακά ελκυστική για τους επενδυτές, οι αποδόσεις ενοικίων μπορούν να επαληθευθούν από την σύγκριση των στοιχείων της αγοράς και της εισοδηματικής μεθόδου.

Το αντίστροφο του παραπάνω είναι όταν έχουμε να κάνουμε με μία εξειδικευμένη ιδιοκτησία, όπως είναι ένα διυλιστήριο πετρελαίου ή ένα χημικό εργοστάσιο, όπου λόγω της ιδιαιτερότητας του ακινήτου δεν υπάρχει αγορά, ούτε στον τομέα των πωλήσεων ούτε στον τομέα των ενοικιάσεων και για αυτό το λόγω συνήθως υιοθετείται η μέθοδος του κόστους για τέτοιες εκτιμήσεις.

4.6.3. Οι Βασικές Μέθοδοι

Η Συγκριτική Μέθοδος - αυτό το όνομα προτιμάται έναντι του συγκριτική μέθοδος πωλήσεων γιατί η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται τόσο για εκτιμήσεις αγοραίας όσο και μισθωτικής αξίας. Το όνομα αυτής της μεθόδου αποτελεί μια απλή εξήγηση της. Η Εκτίμηση πραγματοποιείται μέσω της σύγκρισης της υπό εκτίμησης περιουσίας με άλλες για τις οποίες υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών, οι οποίες καλύπτουν κάποια κριτήρια για την κατηγορία αξίας, ανάλογα με την περίπτωση. Σε κάποιες χώρες χρησιμοποιείται η λεγόμενη «έμμεση προσέγγιση» σε περιπτώσεις όπου τα στοιχεία προέρχονται από παλαιότερες συναλλαγές και εκφράζονται μέσω ενός τύπου με πολλαπλές παλινδρομήσεις.

Η Εισοδηματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για να περιγράψει οποιαδήποτε εκτιμητική μεθοδολογία όπου η κεφαλαιακή αξία προσδιορίζεται κεφαλαιοποιώντας το εισόδημα που προέρχεται από την περιουσία, είτε αυτό το εισόδημα πρόκειται για νοίκι είτε είναι έσοδα τα οποία προέρχονται από την επιχείρηση που λειτουργεί στην υπό εκτίμηση περιουσία.

Η μέθοδος του Κόστους είναι γνωστή και ως μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης. Το όνομα και σε αυτή την περίπτωση περιγράφει την βασική αρχή της μεθόδου η οποία είναι ότι η αξία αποκτάται από το Μικτό Κόστος Αντικατάστασης, το οποίο αποσβένεται στη συνέχεια για λόγους απαξίωσης κλπ. και στη συνέχεια στο αποτέλεσμα αυτό προστίθεται η αγοραία αξία της γης, η οποία αξία όμως πρέπει πάντα να θεωρείται ότι ισχύει εφόσον υπάρχει επαρκής κερδοφορία.

Εκτός από τις προαναφερθείσες μεθόδους, υπάρχει και ένα όλο πιο εξειδικευμένο είδος εκτιμήσεων, το οποίο αν και δεν αποτελεί ξεχωριστή εκτιμητική μέθοδο, χρειάζεται να αναφερθεί. Αυτό το είδος είναι **οι εκτιμήσεις για ασφαλιστικούς σκοπούς**. Σε αυτή τη περίπτωση πρέπει να έχουμε υπ' όψιν μας ότι ο σκοπός της εκτίμησης είναι να παραχθεί από την ασφαλιστική εταιρία το απαραίτητο επαρκές

κεφάλαιο ώστε στην περίπτωση ολοκληρωτικής καταστροφής της ιδιοκτησίας, αυτή να μπορεί να αποκατασταθεί και ανακατασκευαστεί πλήρως.

4.6.4. Η Συγκριτική Μέθοδος

Αυτή η μέθοδος (συμπεριλαμβανομένης της συγκριτικής μεθόδου για ενοίκια) πρέπει πάντα να θεωρείται η **επιθυμητή μέθοδος** (εκτός από τις περιπτώσεις ακίνητων προς επένδυση) για να καταλήξουμε στην **Αγοραία αξία** και πρέπει να υιοθετείται όποτε ενδείκνυται ως η καταλληλότερη μέθοδος. Αυτό πρέπει να γίνεται γιατί είναι η πλησιέστερη μέθοδος στην αγορά και τις όποιες αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί ώστε να προκύψει μία βάση πάνω στην οποία θα στηριχθεί η εκτίμηση.

Η συγκριτική μέθοδος προσδιορίζει την Αγοραία Αξία αναλύοντας τιμές από αγοραπωλησίες ή μισθώσεις παρόμοιων ακινήτων, τα οποία και συγκρίνει με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Στοιχεία της σύγκρισης είναι τα χαρακτηριστικά των ακινήτων και οι όποιες διαφορές μεταξύ τους είναι αυτές που δημιουργούν διακυμάνσεις στην αξία των πραγματοποιηθεισών αγοραπωλησιών.

Οι τιμές από τις συγκρίσιμες αγοραπωλησίες συνήθως σχετίζονται με μία ή παραπάνω **μονάδες σύγκρισης**, όπως είναι το μέγεθος του ακινήτου ή το προσδοκούμενο καθαρό ετήσιο εισόδημα. Ανάλογα με το είδος του ακινήτου και τα διαθέσιμα στοιχεία, διαφορετικές μονάδες μέτρησης χρησιμοποιούνται. Είναι πολύ σημαντικό αυτές οι μονάδες να ορίζονται και να προσμετρούνται με τον ίδιο τρόπο για όλα τα ακίνητα σε κάθε κατηγορία. **Προφανώς όσο πιο ανόμοια είναι τα συγκριτικά στοιχεία, τόσο μειώνεται και η αξιοπιστία της συγκριτικής μεθόδου.**

Υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν όταν εξετάζουμε την καταλληλότητα και αξιοπιστία των συγκριτικών στοιχείων:

- Η τοποθεσία τους σε σύγκριση με την τοποθεσία του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Η δυναμική του μισθωτικού συμβολαίου σε σχέση και με πιθανούς περιορισμούς ή εγγυήσεις.

- Ο χρονικός παράγων, δηλαδή ο χρόνος που έχει παρέλθει μεταξύ της συναλλαγής του συγκριτικού στοιχείου και του χρόνου της εκτίμησης, ο οποίος είναι και ένας από τους πιο κρίσιμους παράγοντες.
- Ο βαθμός της απαξίωσης- υλικής, τεχνολογικής και οικονομικής,
- Το πλήθος των συγκρίσιμων συναλλαγών και πόσο μεγάλο πρέπει να είναι ένα δείγμα για να είναι αποδεκτό.
- Τέλος, είναι σημαντικό να γνωρίζουμε ότι μπορεί να υπάρχουν αξιοσημείωτες διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η συγκριτική μέθοδος θα πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπ' όψιν μόνο όταν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία των οποίων τα χαρακτηριστικά είναι συγκρίσιμα σε κάποιο λογικό βαθμό με αυτά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Κατ' αρχήν οι **τεχνικές ανάλυσης** μπορούν να διαιρεθούν σε δύο ομάδες καθώς η τιμή των συγκρίσιμων συναλλαγών σχετίζεται είτε με:

- φυσικές παραμέτρους, που είναι και η πιο διαδεδομένη μέθοδος σύγκρισης, και
- οικονομικές παραμέτρους

Οι συνήθεις **φυσικές παράμετροι** είναι η επιφάνεια, ο όγκος, ο αριθμός των δωματίων κ.α. ενώ συνήθεις **οικονομικοί παράμετροι** είναι η απόδοση ή το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται (όσον αφορά την εισοδηματική μέθοδο).

Συνεπώς, όταν χρησιμοποιούμε αυτή τη μέθοδο, καταλήγουμε στην **Αγοραία Αξία** με τον παρακάτω **βασικό τύπο**:

$$MV = \frac{\text{τιμή του συγκριτ. στοιχείου} \times \text{μονάδα σύγκρισης του προς εκτίμηση ακινήτου}}{\text{μονάδα σύγκρισης για το συγκριτικό στοιχείο}}$$

Όπου: MV = Αγοραία Αξία (εξαρτώμενη μεταβλητή)

Υπάρχουν πολλές μαθηματικές και ποιοτικές μέθοδοι που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε εκτιμήσεις. Η **ανάλυση πολλαπλής παλινδρόμησης** είναι μια μαθηματική μέθοδος που χρησιμοποιείται ευρέως σε διάφορες χώρες ανά τον κόσμο

για διάφορες αναλύσεις στοιχείων της αγοράς και επίσης χρησιμοποιείται για να υπολογίσουμε την Αγοραία Αξία. Η τεχνική μπορεί να εφαρμοσθεί οποτεδήποτε μπορεί να βρεθεί ικανός αριθμός συγκριτικών στοιχείων από αγοραπωλησίες.

Η ανάλυση πολλαπλής παλινδρόμησης λαμβάνει στην απλούστερη εφαρμογή της τη γραμμική μορφή της ακόλουθης ισότητας:

$$MV = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + \dots + b_nx_n + e$$

Όπου:

MV = Αγοραία Αξία (εξαρτώμενη μεταβλητή)

a = σταθερά b = συντελεστές

χ = καθοριστικοί παράγοντες αξίας (ανεξάρτητες μεταβλητές)

e = υπολειματική διάσταση μη εξηγήσιμη από ανεξάρτητες μεταβλητές.

4.6.5. Η εισοδηματική μέθοδος

Σε γενικές γραμμές η εισοδηματική μέθοδος είναι μια μορφή **επενδυτικής ανάλυσης**. Βασίζεται στην ιδιότητα ενός ακινήτου να δημιουργεί οφέλη (δηλ. κυρίως χρηματικά οφέλη) και στην **μετατροπή** αυτών των **οφελών** σε μια **Παρούσα Αξία**. Τα οφέλη μπορεί απλά να θεωρηθούν ως τα καθαρά λειτουργικά έσοδα, τα οποία πολύ συχνά συμβολίζονται με το ακρωνύμιο EBITDA (έσοδα προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και αποσβέσεις τοκοχρεολυτικές).

Η εισοδηματική μέθοδος μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε για να υπολογίσουμε την **Αγοραία Αξία**, είτε για να υπολογίσουμε μια **μεμονωμένη επενδυτική αξία** παρούσας χρήσης. Η διαδικασία εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας ξεκινά από τις συνθήκες της παρούσας αγοράς. Αυτό σημαίνει ότι όλα τα στοιχεία και οι υποθέσεις πρέπει να προέρχονται από την ίδια την αγορά. Αν ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αξιολογήσουμε την επενδυτική αξία παρούσας χρήσης τότε ο υπολογισμός αρχίζει από την οπτική γωνία και την κατάσταση ενός μεμονωμένου επενδυτή δηλαδή πρόκειται για μία υποκειμενική αξία.

Τα συγκεκριμένα **δεδομένα** τα οποία αναλύονται στην εισοδηματική μέθοδο περιλαμβάνουν το μοτίβο των εισοδηματικών ροών του ακινήτου καθώς και μία υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου υπολογισμών. Γενικότερα αυτά που χρειάζονται όταν εκτιμούμε μια αξία χρησιμοποιώντας την εισοδηματική μέθοδο είναι:

- ένα υπολογιστικό μοντέλο (πρότυπο)
- ένα αναμενόμενο ετήσιο καθαρό εισόδημα (ροή κεφαλαίου)
- ένα χρονικό ορίζοντα (προκαθορισμένη περίοδος υπολογισμών)
- ένα ρυθμό απόδοσης (ποσοστό προεξόφλησης), και
- μία υπολειμματική αξία

Το **επιτόκιο** ή τα επιτόκια που χρησιμοποιούνται για την κεφαλαιοποίηση ή για την προεξόφληση, όταν εκτιμούμε μια Αγοραία Αξία, πρέπει να είναι προ φόρων και να αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αποτιμήσεις Αγοραίας Αξίας, της χρονικής αξίας του χρήματος και τους συγκεκριμένους κινδύνους του ακινήτου.

Η **αξιοπιστία του μισθωτή**, ίσως είναι μεγαλύτερης σημασίας από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ή της μίσθωσης, όσων αφορά την θεώρηση που έχει ένας επενδυτής για την αξία. Η εξασφάλιση μίας μισθωτικής ροής μπορεί να δημιουργήσει μεγαλύτερη αξία για ορισμένους επενδυτές λόγω αυξημένης ρευστότητας και αντιληπτής σιγουριάς.

Οι **τεχνικές** που σχετίζονται με την εισοδηματική μέθοδο μπορούν να διαχωριστούν σε δύο κύριες κατηγορίες, ανάλογα με το χρονικό ορίζοντα:

- Μέθοδοι άμεσης κεφαλαιοποίησης.
- Τεχνικές προεξόφλησης.

Οι **μέθοδοι άμεσης κεφαλαιοποίησης** χρησιμοποιούνται για να μετατρέψουν προσδοκίες εισοδήματος σε κάποια ένδειξη αξίας εφαρμόζοντας τον κατάλληλο δείκτη απόδοσης στο προσδοκούμενο εισόδημα (πιο συχνά Καθαρά Λειτουργικά Έσοδα ή μίσθωμα). Τα έσοδα που κεφαλαιοποιούνται είναι τα προσδοκούμενα έσοδα για ένα χρόνο (συνήθως για τον πρώτο χρόνο των υπολογισμών). Καθώς οι τεχνικές άμεσης κεφαλαιοποίησης περιλαμβάνουν κεφαλαιοποίηση του εισοδήματος του πρώτου χρόνου εις το διηνεκές για το εκάστοτε ακίνητο, δεν αντικατοπτρίζουν όποιες

πιθανές αυξήσεις στη μισθωτική αξία, εκτός και αν τροποποιηθούν ώστε να απεικονίζουν κάτι τέτοιο.

Οι **απομειωτικές μέθοδοι** βασίζονται σε υπολογισμούς της Παρούσας Αξίας του προσδοκώμενου ετήσιου εισοδήματος ή των κεφαλαιακών ροών που προβλέπονται για μία συγκεκριμένη περίοδο υπολογισμών. Αντίθετα με τις μεθόδους άμεσης κεφαλαιοποίησης, η υπολειμματική αξία υπολογίζεται και απομειώνεται στο τέλος της περιόδου. Συνεπώς πρέπει να προκαθοριστούν ο χρονικός ορίζοντας, η προβλεπόμενη κεφαλαιακή ροή και η υπολειμματική αξία. Για να υπολογίσουμε Παρούσες Αξίες, το προβλεπόμενο εισόδημα ή η κεφαλαιακή ροή πρέπει να προεξοφληθούν απομειούμενα και για αυτό το λόγο πρέπει να καθοριστεί ένα προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι **μέθοδοι προεξόφλησης** παράγουν μία επενδυτική αξία εν χρήσει, αλλά αν χρησιμοποιηθούν παράμετροι διαμορφωμένοι από την αγορά, τότε καταλήγουμε στην Αγοραία Αξία. Η αξία αυτή μπορεί να υπολογισθεί για περιπτώσεις όπου χρησιμοποιούνται μόνο ίδια κεφάλαια. Οι τεχνικές που παρουσιάζονται παρακάτω για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας αναφέρονται σε περιπτώσεις όπου μόνο ίδια κεφάλαια χρησιμοποιούνται.

Μία μέθοδος προεξόφλησης η οποία χαίρει αυξημένης δημοτικότητας τις τελευταίες δεκαετίες και η οποία χρησιμοποιείται ευρέως από εκτιμητές και επενδυτές, είναι η ανάλυση της **Προεξοφλούμενης Ταμειακής Ροής (DCF)**. Αυτό είναι αποτέλεσμα του γεγονότος ότι ακίνητα που παράγουν εισόδημα είναι από τη φύση τους ετερογενή, οπότε υπάρχει η ανάγκη συλλογής και ανάλυσης συγκριτικών στοιχείων από συγκρίσιμα μισθωμένα ακίνητα, το οποίο σημαίνει ότι μέθοδοι άμεσης σύγκρισης έχουν περιορισμένη χρήση όταν εκτιμούμε τέτοια ακίνητα. Το **πλεονέκτημα** της μεθόδου της Προεξοφλημένης Ταμειακής Ροής είναι ότι η ταμειακή ροή για κάθε χρόνο είναι σαφώς καθορισμένη. Τα μοντέλα αυτά, προσφέρουν επίσης μεγάλη ευελιξία καθώς αντικατοπτρίζουν σαφώς τις αλλαγές με το πέρασμα του χρόνου. Πρακτικά χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό και της επενδυτικής αξίας εν χρήσει και της Αγοραίας Αξίας.

Θεωρητικά το **διάστημα της υπολογιστικής περιόδου** μπορεί να ποικίλει από ένα χρόνο έως το άπειρο. Στην πράξη, τα μοντέλα προεξοφλημένων ταμειακών ροών, συνήθως προσπαθούν να αντικατοπτρίζουν μία τυπική περίοδο μίσθωσης ή την υπολειπόμενη ζωή του ακινήτου. Παρόλα αυτά, τυπικοί υπολογισμοί τείνουν να κυμαίνονται μεταξύ πέντε και δέκα ετών γιατί είναι αυξανόμενη η δυσκολία ακριβών προβλέψεων όσο μεγαλύτερη γίνεται η χρονική περίοδος των υπολογισμών.

Η «Εναλλακτική» Εισοδηματική Μέθοδος:

Αυτή η ενότητα καλύπτει την εκτιμητική μέθοδο που χρησιμοποιείται για εκτιμήσεις βασισμένες στα **λογιστικά βιβλία** της επιχείρησης που λειτουργεί στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται κυρίως για εκτιμήσεις επενδύσεων ή για εκτιμήσεις αγοραίας αξίας, ακινήτων που έχουν σχεδιαστεί και προσαρμοστεί για μια **συγκεκριμένη χρήση** και για τα οποία συγκριτικά στοιχεία δεν βρίσκονται συχνά, και η εκτίμηση γίνεται με βάση το ακαθάριστο εισόδημα που μπορεί να παράγει η επιχειρηματική δραστηριότητα που λαμβάνει χώρα στο ακίνητο.

Η μέθοδος συνήθως εφαρμόζεται όταν υπάρχει κάποιο **στοιχείο μονοπωλίου**, είτε μονοπώλιο το οποίο προέρχεται από την τοποθεσία του ακινήτου, είτε από τις επιτρεπόμενες πολεοδομικές χρήσεις για το συγκεκριμένο ακίνητο. Η μέθοδος απαιτεί εξειδικευμένες γνώσεις της συγκεκριμένης επιχείρησης που δραστηριοποιείται στο ακίνητο και η εκτίμηση μπορεί να γίνει χρησιμοποιώντας διάφορες τεχνικές.

Τυπικές περιπτώσεις όπου ενδείκνυται η χρήση αυτής της μεθόδου είναι στην βιομηχανία ψυχαγωγίας, όπως είναι κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, αθλητικές εγκαταστάσεις για επαγγελματικά αθλήματα, θέατρα, ξενοδοχεία, εστιατόρια και νυχτερινά κέντρα, και επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις, στην εκτίμηση δασικών και ορισμένων γεωργικών εκτάσεων.

4.6.6. Η μέθοδος του κόστους ή η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Στην ουσία αυτή η μέθοδος παράγει ένα υποκατάστατο για μία εκτίμηση αγοραίας αξίας, και είναι θεωρητικά πολύ απλή:

$$\text{Αξία} = \text{κόστος αντικατάστασης} - \text{αποσβέσεις} + \text{αξία γης} \times \text{έναν συντελεστή για να συμπεριληφθούν οποιαδήποτε πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα}$$

Στην πραγματικότητα όμως δεν είναι καθόλου εύκολη η εφαρμογή αυτής της μεθόδου και χρειάζεται μεγάλη επιδεξιότητα στην εφαρμογή.

Η μέθοδος του κόστους χρησιμοποιείται συχνά για να υπολογισθεί η Αγοραία Αξία **εξειδικευμένων ακινήτων** ή ακινήτων τα οποία **σπανίως διατίθενται στην αγορά** είτε προς πώληση ή ενοικίαση. Αυτό σημαίνει ότι η μέθοδος του κόστους χρησιμοποιείται μόνο όταν η έλλειψη δραστηριότητας αγοράς αποκλείει την χρήση της συγκριτικής μεθόδου και όταν τα υπό εκτίμηση ακίνητα δεν ενδείκνυνται για εκτίμηση μέσω της εισοδηματικής μεθόδου. Υπάρχουν πάντως και κάποιες περιπτώσεις όπου χρησιμοποιείται ως μια διαδικασία που σχετίζεται άμεσα με την αγορά, ιδίως όπου υπάρχουν σημαντικά δεδομένα, ώστε να ενισχυθεί η ακρίβεια της διαδικασίας.

Επειδή το κόστος και η αγοραία αξία σχετίζονται περισσότερο όταν τα ακίνητα είναι νέα, η μέθοδος του κόστους είναι πιο **εύκολη στη χρήση** της όταν εκτιμούμε **νεόδμητα ή σχετικά πρόσφατα ακίνητα**, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η μέθοδος αυτή θα πρέπει να χρησιμοποιείται για τέτοια ακίνητα, εκτός και αν υπάρχει πλήρης απουσία συγκριτικών στοιχείων, ή στις περιπτώσεις που υπαινίσσονται παραπάνω.

Η TEGoVA προτείνει να χρησιμοποιείται αυτή η μέθοδος μόνο όταν δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί κάποια από τις παραπάνω μεθόδους που λαμβάνουν υπόψη τους την αγορά.

Τα **στάδια** μιας εκτίμησης βασισμένης στο κόστος είναι:

- 1ο Σκέλος, εκτίμηση του Μικτού Κόστους Αντικατάστασης.
- 2ο Σκέλος, αποσβέσεις
- 3ο Σκέλος, γη

- 4ο Σκέλος, συγκέντρωση και συνολική εξέταση

4.6.7. Η Υπολειμματική Μέθοδος

Αυτή είναι μια μέθοδος απλή σαν συλλογισμός η οποία χρειάζεται όμως μεγάλη **δεξιότητα και εμπειρία στην εφαρμογή**, καθώς μικρές αλλαγές στις υποθέσεις που θα παρθούν όταν γίνεται η εκτίμηση, μπορεί να έχουν δραματική επίπτωση στην τελική απάντηση. Πιο συγκεκριμένα, μεταβλητές σχετιζόμενες με το μισθωτικό εισόδημα, την επενδυτική απόδοση και το κόστος κατασκευής πρέπει να αναλυθούν: αναφορικά με τον έλεγχο της ευαισθησίας της υπολειμματικής αξίας.

Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται για να καταλήξουμε στην αξία ενός **ανεκμετάλλετου οικοπέδου ή ενός κτηρίου που είναι έτοιμο για ανακατασκευή**. Προϋποθέτει ότι η διαδικασία της κατασκευής ή ανακατασκευής είναι μια επιχείρηση και υιοθετώντας αυτή την υπόθεση, γίνεται δυνατό να αποτιμηθεί η Αγοραία Αξία της γης ή της γης και των κτιριακών εγκαταστάσεων στην υπάρχουσα μορφή, αντικατοπτρίζοντας τις προοπτικές ανάπτυξης, σαν μέρος της διαδικασίας.

Η Υπολειμματική Μέθοδος περιλαμβάνει την εκτίμηση της Αγοραίας αξίας της γης και των κτιριακών εγκαταστάσεων μετά από την κατασκευή ή ανακατασκευή (είτε μέσω της συγκριτικής μεθόδου είτε μέσω της επενδυτικής μεθόδου) και από την μικτή αξία ανάπτυξης, πρέπει να αφαιρεθούν όλα τα κόστη για να έρθει το ακίνητο στην μορφή που θα υπαγορεύει αυτή την τιμή. Από το αποτέλεσμα θα πρέπει να αφαιρεθεί αυτό το οποίο πολύ συχνά αναφέρεται ως το «κατασκευαστικό κέρδος», το οποίο είναι ένα ποσό για το ρίσκο που αναλαμβάνει ο κατασκευαστής.

Η Υπολειμματική Μέθοδος μπορεί να καταλήξει στην Αγοραία Αξία του ακινήτου στην υπάρχουσα κατάσταση, μόνο αν υπάρχει ένα στοιχείο ανταγωνισμού μεταξύ πιθανών κατασκευαστών. Αν δεν υπάρχει αυτό το ανταγωνιστικό στοιχείο τότε το αποτέλεσμα θα απεικονίζει μόνο την **υποκειμενική οπτική πλευρά του κατασκευαστή**, η οποία μπορεί να διαφέρει σημαντικά από την πραγματική Αγοραία Αξία. Τα αποτελέσματα οποιασδήποτε εφαρμογής της Υπολειμματικής Μεθόδου θα πρέπει πάντα να διασταυρώνονται με κάποιο άλλο μέσο όπου αυτό είναι δυνατό.

4.7. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ

4.7.1. Γενικά

Οι αξιολογήσεις που προετοιμάζονται με σκοπό τις οικονομικές καταστάσεις πρέπει να λαμβάνουν υπόψη, κατόπιν συνεννόησης με τους διευθυντές και τον ελεγκτή της συγκεκριμένης επιχείρησης⁸⁴:

- ☒ το πλαίσιο των οδηγιών της ΕΚ, την εθνική νομοθεσία και τους κανονισμούς
- ☒ τις δομές των εθνικών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων
- ☒ τη στρατηγική της επιχείρησης και
- ☒ το λειτουργικό σκοπό και την επακόλουθη ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης.

4.7.2. Ταξινόμηση των παγίων στοιχείων ενεργητικού

Η ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού επηρεάζει τη βάση της εκτίμησης και την παρουσίαση των εκθέσεων εκτίμησης. Η γη και τα κτίσματα, με σκοπό τις οικονομικές καταστάσεις, συνήθως ταξινομούνται σαν:

- ❖ ιδιοχρησιμοποιούμενα για το σκοπό της επιχείρησης
- ❖ επενδυτικά με σκοπό την παραγωγή εισοδήματος ή υπεραξίας
- ❖ πλεονάζοντα σε σχέση με τις απαιτήσεις της επιχείρησης ή
- ❖ εμπορικό απόθεμα, που υποδεικνύεται ως τρέχων ενεργητικό.

Τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια** στοιχεία υποδιαιρούνται σε δύο κατηγορίες:

- **Ειδικά Ακίνητα:** Είναι ακίνητα που είναι εξειδικευμένα και σπάνια (αν ποτέ) πωλούνται, παρά μόνο ως τμήμα της επιχείρησης που τα κατέχει. Παραδείγματα τέτοιων ακινήτων είναι τα χαλυβουργεία, τα διυλιστήρια, χημικά εργοστάσια, κτίρια με την ελάχιστη υποδομή επικούρησης

⁸⁴ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

μηχανολογικών εγκαταστάσεων, τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός. Επίσης κτίρια που λόγω της θέσης τους, του μεγέθους, του σχεδίου ή της κατασκευής τους, ούτε πωλούνται ούτε μισθώνονται σε τρίτους στην αγορά - αν και τέτοιες ιδιοκτησίες μπορεί να αποτελούν το αντικείμενο μιας πώλησης και επαναμίσθωσης ή χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- **Μη εξειδικευμένες ιδιοκτησίες:** Είναι οι ιδιοκτησίες που δεν ανήκουν στην προηγούμενη κατηγορία, επειδή περιλαμβάνουν τους κανονικούς τύπους κτιρίων, όπως καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια και αποθήκες εμπορευμάτων που συνήθως αγοράζονται και πωλούνται ή μισθώνονται στην αγορά.

Τα **Επενδυτικά Ακίνητα** είναι ακίνητα που τηρούνται με σκοπό την οικονομική απόδοση που είναι επιτεύξιμη από μία μίσθωση εντός των πλαισίων της αγοράς και επιτυγχάνεται μέσω συσσώρευσης ενοικίων από τρίτους μισθωτές.

Τα **Πλεονάζοντα Ακίνητα** είναι γη με ή χωρίς κτίρια, που είναι πλεονάζοντα σε σχέση με τις προβλέψιμες μελλοντικές λειτουργικές ανάγκες της επιχείρησης, και θα διατεθούν κανονικά για πώληση.

Το **Εμπορικό Απόθεμα** είναι ορισμένα ακίνητα που μπορεί να έχουν αγοραστεί για λόγους εμπορικών συναλλαγών και δεν ταξινομούνται ως πάγιο στοιχείο ενεργητικού, αλλά ως τρέχων στοιχείο ενεργητικού για λόγους σύνταξης ισολογισμών.

4.7.3. Η επιλογή συνεπών βάσεων εκτίμησης

Όπου δεν υιοθετείται μια τυποποιημένη Προσέγγιση Ιστορικού Κόστους, οι μόνες έννοιες λογιστικής που συστήνονται για εφαρμογή από τους εκτιμητές για τα πάγια στοιχεία ενεργητικού βρίσκονται στις τέσσερις βάσεις που καθορίζονται κατωτέρω⁸⁵:

⁸⁵ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

- ☒ Αγοραία Αξία, όπου τα στοιχεία ενεργητικού τηρούνται ως επένδυση ή είναι πλεόνασμα στις λειτουργικές απαιτήσεις. Σε τέτοιες περιπτώσεις το κόστος αφαιρείται από την τιμή πώλησης
- ☒ Εύλογη Αξία που ορίζεται, μόνο σε αυτό το πλαίσιο, ως Αξία Υπάρχουσας Χρήσης για τις ιδιοκτησίες που καταλαμβάνονται για σκοπούς της επιχείρησης
- ☒ Αξία στη Χρήση ή Παρούσα Αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που προέρχονται από το υπαγόμενο στοιχείο ενεργητικού ή Μονάδες Παραγωγής Χρηματοροών.
- ☒ Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) για εξειδικευμένα ακίνητα, που λαμβάνουν αυτή την αξία υπό την προϋπόθεση της επαρκούς πιθανής κερδοφορίας ή την δυνατότητα προσφοράς των υπηρεσιών, όπου δεν μπορούν να καθοριστούν αγοραίες αξίες.

Οι βάσεις περιγράφονται και επεξηγούνται λεπτομερώς στο ανωτέρω Κεφάλαιο 4.5.

4.8. ΤΡΟΠΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τα **Πιστοποιητικά Εκτίμησης** συχνά απαιτούνται για σύνταξη οικονομικών καταστάσεων και άλλους εμπορικούς σκοπούς, όπου μια συνοπτική μορφή αντί πλήρους έκθεσης εκτίμησης είναι πιο κατάλληλη. Το Πιστοποιητικό πρέπει παρόλα αυτά να περιέχει **επαρκή πληροφόρηση** ώστε να καταδεικνύει με σαφή τρόπο τη βάση της εκτίμησης και όλους τους λοιπούς σχετικούς παράγοντες, έτσι ώστε να μην παραπλανά τον χρήστη του πιστοποιητικού.

Η **μορφή του πιστοποιητικού** που χρησιμοποιείται θα έχει σχέση με τις ειδικότερες **εντολές του πελάτη** προς τον εκτιμητή και της **χρήσης** που ο πελάτης προτείνει να κάνει στην εκτίμηση.

Συστήνεται το Πιστοποιητικό Εκτίμησης να **περιέχει** ως ελάχιστα τα παρακάτω θέματα⁸⁶:

⁸⁶ Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

- ☒ τις εντολές, την ημερομηνία και το σκοπό της εκτίμησης,
- ☒ τη βάση της εκτίμησης, συμπεριλαμβάνοντας τους κατάλληλους ορισμούς επί της αξίας,
- ☒ καθεστώς ιδιοκτησίας και κατηγοριοποίησης των παγίων που υπόκεινται σε εκτίμηση,
- ☒ ταυτοποίηση των παγίων, της θέσης τους, των ημερομηνιών και της έκτασης των αυτοψιών και της έρευνας που πραγματοποιήθηκε,
- ☒ του νομικού και θεσμικού καθεστώτος υπό το οποίο έχει γίνει η εκτίμηση,
- ☒ οποιεσδήποτε ειδικές υποθέσεις και περιοριστικές συνθήκες,
- ☒ κάθε μηχανολογική εγκατάσταση, μηχανήμα και εξοπλισμός που συμπεριλαμβάνεται στην εκτίμηση,
- ☒ δήλωση σύμπτωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2003 και με το ότι κάθε κατάλληλη εθνική οδηγία ή άλλα σχετικά πρότυπα συμπλέουν με την έκθεση,
- ☒ όποια άλλα ζητήματα μπορεί να σχετίζονται με την εκτίμηση.

Το πιστοποιητικό θα πρέπει να υπογράφεται από τον εκτιμητή ή τον οργανισμό στον οποίο υπάγεται και να φέρει ημερομηνία.

Η έκθεση πρέπει να είναι **αντικειμενική** και ο εκτιμητής πρέπει να βεβαιώσει ότι δεν υπάρχει θέμα σύγκρουσης συμφερόντων, συμπεριλαμβάνοντας οποιαδήποτε εσωτερική διαδικασία πιστοποίησης του ζητήματος και πρέπει να μην επηρεάζεται από πιέσεις που προέρχονται από τον πελάτη του ή τρίτες πλευρές για να παράγει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα σε σχέση με την εκτίμηση ή άλλη σχετική μορφή συμβολής. Σε κατάλληλες περιπτώσεις ο εκτιμητής πρέπει να αρνείται να δράσει όπου η φήμη του για αντικειμενικότητα είναι πιθανό να εκτεθεί σε κίνδυνο.

Συνεπώς, το Πιστοποιητικό Εκτίμησης μέσω της μορφής του και της γλώσσας του πρέπει να προσφέρει μία καθαρή και αναμφισβήτητη άποψη με επαρκή λεπτομέρεια ώστε να επιβεβαιώνει ότι όλα τα κύρια σημεία έχουν καλυφθεί και ότι δεν είναι δυνατή η ύπαρξη παρανοήσεων σχετικά με τη πραγματική κατάσταση των παγίων.

B. ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ – ΕΡΕΥΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

5.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ

Η πρώτη φάση μιας έρευνας είναι ο διαυγής, λεπτομερής και ολοκληρωμένος προσδιορισμός του ερευνητικού αντικειμένου⁸⁷.

Το αντικείμενο της παρούσας έρευνας, που διεξάγεται στο πλαίσιο εκπόνησης της συγκεκριμένης πτυχιακής εργασίας, αποτελείται από δύο μέρη:

- Μελέτη και αξιολόγηση των παρεχόμενων πληροφοριών (γνωστοποιήσεων), όπως αυτές εμφανίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (NOTES) της 31.12.2007, των εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (Χ.Α.Α.) και δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο, σχετικά με την εκτίμηση και γενικότερα τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων στοιχείων βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που σχετίζονται με τις ανωτέρω πληροφορίες είναι το Δ.Λ.Π. 16 και το Δ.Λ.Π. 40.
- Σύγκριση οικονομικών μεγεθών, σχετικών με Ενσώματα πάγια, Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, των εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (Χ.Α.Α.) και δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο, κατά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (31.12.2004).

5.2. ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ

Κύριος στόχος της έρευνας αυτής, είναι να αξιολογήσει την πληρότητα και την σαφήνεια των γνωστοποιήσεων που παρέχουν οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. εταιρείες σχετικά με την αποτίμηση και τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων και να

⁸⁷ Γεώργιος Πετράκος, 2008, *Μεθοδολογία Στατιστικών Ερευνών* (Σημειώσεις), Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο

εξάγει το βαθμό συμμόρφωσης των εισηγμένων εταιρειών στις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις των σχετικών Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Επίσης, δευτερεύων στόχος της έρευνας είναι να παρουσιάσει τα οικονομικά μεγέθη που σχετίζονται με τα ενσώματα πάγια στοιχεία των εισηγμένων στο Χ.Α.Α. εταιρειών, όπως αυτά διαμορφώνονται μετά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και να τα συγκρίνει με τα αντίστοιχα των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

5.3. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ – ΣΤΟΧΟΥ

Πληθυσμός – Στόχος είναι ένα καλά ορισμένο και μετρήσιμο σύνολο μονάδων, των οποίων κάποια χαρακτηριστικά αποτελούν αντικείμενο μελέτης ή έρευνας⁸⁸.

Ως πληθυσμός στόχος προκειμένου να πραγματοποιηθεί η συγκεκριμένη έρευνα ορίστηκε, το σύνολο των ανώνυμων εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. και δραστηριοποιούνται στον κλάδο των κατασκευών.

5.4. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Ως μέθοδος συλλογής των απαραίτητων στοιχείων για τη διεξαγωγή της έρευνας επιλέχθηκε η συλλογή και μελέτη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων των εισηγμένων στο Χ.Α.Α. ανώνυμων εταιριών του κατασκευαστικού κλάδου, όπως δημοσιεύονται στην επίσημη ηλεκτρονική σελίδα της κάθε εταιρείας και στην επίσημη ηλεκτρονική σελίδα του Χ.Α.Α. Το διαδίκτυο επιλέχθηκε ως πηγή άντλησης πληροφοριών για την έρευνα, λόγω της εύκολης και γρήγορης προσβασιμότητας, που παρέχει στους χρήστες του, στα στοιχεία των εταιριών.

5.4. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

⁸⁸ Γεώργιος Πετράκος, 2008, *Μεθοδολογία Στατιστικών Ερευνών* (Σημειώσεις), Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο

Για την υλοποίηση της συγκεκριμένης έρευνας, ως πιο κατάλληλο μέσο συλλογής δεδομένων, κρίθηκαν οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιριών στο Χ.Α.Α. Όσον αφορά, το πρώτο αντικείμενο της παρούσας έρευνας (βλ. Κεφάλαιο 5.1) οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις βάσει Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αποτελούνται από την συνοπτική παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (Στοιχεία και πληροφορίες) και από τις Επεξηγηματικές Σημειώσεις (Notes). Σχετικά με το δεύτερο αντικείμενο της έρευνας απαραίτητες ήταν και οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις βάσει Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων για το έτος της πρώτης εφαρμογής των Δ.Λ.Π.

Στις επεξηγηματικές σημειώσεις (Notes) περιέχονται όλες οι οικονομικές καταστάσεις που πρέπει να δημοσιεύονται από τις οικονομικές μονάδες σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Δ.Π.Χ.Π. περί γνωστοποίησης και δημοσιότητας των οικονομικών μονάδων και επιπλέον, παρέχονται κάθε είδους πληροφορία που σχετίζεται με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών καθώς και αναλύσεις και επεξηγήσεις που συμβάλλουν στην πληρέστερη κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών.

5.5. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ

Δειγματοληψία είναι μια προκαθορισμένη διαδικασία επιλογής ενός υποσυνόλου μονάδων (δείγμα) από το σύνολο που ορίζεται από τον υπό μελέτη πληθυσμό – στόχο.

Στη συγκεκριμένη έρευνα, οι επίσημες ιστοσελίδες των εξεταζόμενων εταιρειών ή εναλλακτικά η επίσημη ιστοσελίδα του Χ.Α.Α.(που είναι συγκεντρωμένα όλα τα οικονομικά στοιχεία των εισηγμένων εταιρειών) αποτελούν το μητρώο της έρευνας στο οποίο περιέχονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία για κάθε εξεταζόμενη εταιρία.

Το σύνολο των εταιριών που είναι εισηγμένων στο Χ.Α.Α. και δραστηριοποιούνται στον υπερκλάδο «Κατασκευές και Υλικά Κατασκευών» και συγκεκριμένα στο κλάδο «Κατασκευές», και τα στοιχεία των οποίων δημοσιεύονται στις αντίστοιχες ιστοσελίδες, είναι 19 (σύμφωνα με το Χ.Α.Α. την 31.12.2008). Η δυνατότητα άμεσης

πρόσβασης οποιαδήποτε χρονική στιγμή στα στοιχεία αυτά, κατέστησε εφικτό να συμπέσει το δειγματοληπτικό πλαίσιο – μητρώο με τον πληθυσμό στόχο.

Ως δειγματοληπτικό πλαίσιο νοείται εκείνο το σύνολο μονάδων του πληθυσμού - στόχου που είναι δειγματοληπτικά εφικτός. Η ταύτιση του δειγματοληπτικού πλαισίου με τον πληθυσμό – στόχο, ουσιαστικά δεν κατέστησε αναγκαίο τον προσδιορισμό συγκεκριμένης δειγματοληπτικής μεθόδου, εφόσον όλες οι μονάδες του δειγματοληπτικού πλαισίου που εξετάστηκαν (δηλ. το δείγμα), αντιπροσωπεύουν όλες τις μονάδες του πληθυσμού στόχου.

Οι μονάδες που συνθέτουν το δείγμα της παρούσας έρευνας και οι οποίες συμπίπτουν με τον πληθυσμό-στόχο παρουσιάζονται παρακάτω:

ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΙΣΗΓΗΜΕΝΕΣ ΣΤΟ ΧΑΑ				
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΥΠΕΡΚΛΑΔΟΣ	ΚΛΑΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΕΦΑΛ/ΣΗΣ
1	J. & P. - ΑΒΑΞ Α.Ε. ΕΡΓ.-ΤΟΥΡ.-ΕΜΠ.-ΒΙΟΜ.-ΟΙΚ.ΥΛ. & ΜΗΧ.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΕΠΙΤΗΡΗΣΗΣ
3	ΑΘΗΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΧΑΜΗΛΗΣ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ & ΕΙΔ.ΧΑΡΑΚΤΗΡ.
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΣΕ ΑΝΑΣΤΟΛΗ
6	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
7	ΓΕΚ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΣΕ ΑΝΑΣΤΟΛΗ
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ. ΨΑΛΛΙΔΑΣ ΑΝ. ΤΕΧΝ. ΤΟΥΡ. ΕΜΠΟΡ. ΒΙΟΜ. ΕΤΑΙΡΙΑ	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΣΕ ΑΝΑΣΤΟΛΗ
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ

15	ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Ε. ΤΕΧΝ. ΕΡΓΩΝ & ΜΕΤΑΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΣΑΙΑ ΚΑΙ ΜΙΚΡΗ
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΧΑΜΗΛΗΣ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ & ΕΙΔ.ΧΑΡΑΚΤΗΡ.
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΕΠΙΤΗΡΗΣΗΣ
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Κατασκευές	ΜΕΓΑΛΗ

Σημειώνεται ότι τα στοιχεία του πίνακα είναι βάσει της επίσημης ιστοσελίδας του Χ.Α.Α. όπως ίσχυε την 31.12.2008. Σήμερα (Ιούνιος 2009), δύο από τις παραπάνω εταιρείες (ΓΕΚ Α.Ε. και ΤΕΡΝΑ Α.Ε.) έχουν συγχωνευθεί και η επωνυμία της «νέας» εταιρείας είναι: «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», και μία εταιρεία (Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.) έχει αλλάξει κατηγορία κεφαλαιοποίησης (από «μεγάλη» σε «μεσαία και μικρή»).

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι κρίθηκε εύλογο να προστεθεί στο δείγμα της παρούσας έρευνας η εταιρεία «**TITAN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΣΙΜΕΝΤΩΝ**» του υπερκλάδου «Κατασκευές και Υλικά Κατασκευών», η οποία όμως δεν ανήκει στον κλάδο «Κατασκευές» αλλά στον κλάδο «**Οικοδομικά Υλικά & Εξαρτήματα**». Η εταιρεία αυτή είναι μεγάλη κεφαλαιοποίησης και αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι του ευρύτερου κλάδου των κατασκευών. Επίσης, θεωρείται από τις πρώτες εταιρείες που συμμορφώθηκαν με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και ο τρόπος σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων αποτελεί παράδειγμα για τις υπόλοιπες εταιρείες του κλάδου. Συνεπώς, η μελέτη των οικονομικών της καταστάσεων θα είναι χρήσιμη για τους σκοπούς της παρούσας έρευνας και για την εξαγωγή γενικών συμπερασμάτων.

Στο δείγμα, επομένως, της παρούσας έρευνας προστίθεται και η παρακάτω εταιρεία:

Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΥΠΕΡΚΛΑΔΟΣ	ΚΛΑΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΕΦΑΛ/ΣΗΣ
20	TITAN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΣΙΜΕΝΤΩΝ	Κατασκευές & Υλικά Κατασκευών	Οικοδομικά Υλικά & Εξαρτήματα	ΜΕΓΑΛΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

6.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Για την υλοποίηση της συγκεκριμένης έρευνας, η οποία και αποτελεί ένα πολύ βασικό μέρος της εν λόγω εργασίας, συγκεντρώθηκαν οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του υπό εξέταση πληθυσμού –στόχου. Ως πληθυσμός στόχος όπως ορίστηκε ανωτέρω, είναι το σύνολο των εισηγμένων εταιριών στο Χ.Α.Α. που δραστηριοποιούνται στον υπερκλάδο «Κατασκευές και Υλικά Κατασκευών» και συγκεκριμένα στον κλάδο «Κατασκευές».

Η συλλογή των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έγινε μέσα από την επίσημη ηλεκτρονική σελίδα της κάθε εξεταζόμενης εταιρείας, στην οποία κάθε εισηγμένη εταιρεία υποχρεούται, να δημοσιεύει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις (συνοπτικά στοιχεία και πληροφορίες και επεξηγηματικές σημειώσεις - notes) για την άμεση και έγκυρη ενημέρωση του επενδυτικού κοινού και κάθε ενδιαφερόμενου τρίτου μέρους. Στις περιπτώσεις που η επίσημη ιστοσελίδα των εταιριών δεν ήταν διαθέσιμη ή υπήρχε κάποιο πρόβλημα στη σύνδεση ή δεν είχε αναρτημένες όλες τις απαραίτητες οικονομικές καταστάσεις, τότε η συλλογή των απαραίτητων στοιχείων για την έρευνα γινόταν από την επίσημη ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών , όπου υπάρχουν συγκεντρωμένες όλες οι οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιριών.

Κατά τη διεξαγωγή της έρευνας έγινε μελέτη, των οικονομικών μεγεθών που περιλαμβάνονται στις συνοπτικές δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις (στοιχεία και πληροφορίες) αλλά και των αναλύσεων και πληροφοριών που περιέχονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις (notes) αυτών. Σκοπός της πρακτικής αυτής, ήταν αφενός μεν να επαληθευτεί, όπου αυτό ήταν εφικτό, η αξιοπιστία των δημοσιευμένων στις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείων αλλά και να αντληθεί κάθε είδους σχετική πληροφορία που θα οδηγούσε στην πληρέστερη κατανόηση αυτών. Τέλος, η μελέτη των επεξηγηματικών σημειώσεων (notes) ήταν απαραίτητη για να υλοποιηθεί το σημαντικότερο μέρος της έρευνας που είναι η αξιολόγηση των παρεχόμενων πληροφοριών και γνωστοποιήσεων και η εξαγωγή συμπερασμάτων για τη

συμμόρφωση των εξεταζόμενων εταιρειών με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

6.2. ΤΡΟΠΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΣΥΛΛΕΓΟΜΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Για τη διευκόλυνση της συλλογής και επεξεργασίας των στοιχείων και τη δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων, δημιουργήθηκαν πέντε αρχεία (συγκεντρωτικά για όλες τις υπό μελέτη εταιρείες) στα οποία περιλαμβάνονται και αναλύονται οι πληροφορίες και τα οικονομικά μεγέθη των εταιριών που μελετούνται.

Στο πρώτο αρχείο, που περιλαμβάνει τρία φύλλα εργασίας, απεικονίζονται οι γνωστοποιήσεις που παρέχει η κάθε εταιρεία για τα ενσώματα πάγια (Δ.Λ.Π. 16), για τις επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π. 40) και για τους εκτιμητές. Τα δύο πρώτα φύλλα είναι με τη μορφή “checklist” προκειμένου να απεικονιστούν πόσες από τις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις καλύπτονται από αυτές που απαιτεί το κάθε Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο. Στο δεύτερο αρχείο, που περιλαμβάνει δύο φύλλα εργασίας, απεικονίζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που ακολουθεί η κάθε εταιρεία για τα ενσώματα πάγια και για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Το τρίτο αρχείο, που αποτελείται από δύο φύλλα εργασίας απεικονίζει πληροφορίες για τις μεθόδους αποσβέσεις των ενσώματων παγίων που ακολουθεί η κάθε εταιρεία καθώς και για τις ωφέλιμες ζωές των παγίων. Το τέταρτο αρχείο απεικονίζει τα εξεταζόμενα οικονομικά μεγέθη των εταιρειών και αποτελείται από τέσσερα φύλλα εργασίας, δύο για τα μεγέθη Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ομίλων και εταιρειών) και δύο για τα μεγέθη Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Ομίλων και εταιρειών). Τέλος, υπήρχε ένα αρχείο όπου σημειώνονταν όλες οι σημαντικές παρατηρήσεις και σημειώσεις της κάθε υπό μελέτη εταιρείας. Σε αυτό το σημείο, πρέπει να διευκρινισθεί ότι οι αναλυτικοί πίνακες συλλογής δεδομένων παρατίθενται στο Παράρτημα και στην εργασία παρουσιάζονται τα συγκεντρωτικά στοιχεία.

Ακολουθεί μία επεξεργασία και ανάλυση των συλλεγόμενων δεδομένων, προκειμένου να προκύψουν συμπεράσματα και να απεικονισθούν στην παρούσα εργασία. Συγκεκριμένα, μετά από την ποιοτική αξιολόγηση των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων (Notes), υπολογίστηκε ένα ποσοστό συμμόρφωσης, της

κάθε υπό εξέταση εταιρείας, στις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων των Δ.Λ.Π. 16 και 40. Επίσης, προέκυψαν συμπεράσματα σχετικά με τις μεθόδους αποτίμησης και απόσβεσης που ακολουθούν οι εταιρείες. Από την επεξεργασία και την σύγκριση σημαντικών οικονομικών μεγεθών και αριθμοδεικτών βάσει Ε.Λ.Π. και Δ.Λ.Π., σχετικών με τα ενσώματα πάγια στοιχεία των εταιρειών, εξήχθησαν συμπεράσματα για το βαθμό που επηρέασε (ποσοστιαία μεταβολή), η εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π., τα υπό μελέτη μεγέθη.

Από τη συγκεκριμένη εργασία αυτά που είναι περισσότερο εμφανή είναι το κατά πόσο οι Ελληνικές εταιρίες, που αποτελούν τον πληθυσμό - στόχο της έρευνας, ήταν προετοιμασμένες ουσιαστικά για την υιοθέτηση και εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. αλλά και για τη δημοσίευση των οικονομικών τους καταστάσεων με βάση τις απαιτήσεις των Προτύπων.

6.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΞΑΓΩΓΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΩΝ

Α. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31/12/2007

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, το πρώτο μέρος του αντικειμένου της παρούσας έρευνας είναι η μελέτη και αξιολόγηση των παρεχόμενων γνωστοποιήσεων σχετικά με το Δ.Λ.Π. 16 και το Δ.Λ.Π. 40, όπως αυτές εμφανίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (NOTES) της 31/12/2007, των εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. και δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο. Παρακάτω παρουσιάζονται οι αναλύσεις και τα επιμέρους συμπεράσματα από την μελέτη των γνωστοποιήσεων των υπό μελέτη εταιρειών.

Σημείωση: Η εταιρεία ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε. είναι σε αναστολή από τις 2 Απριλίου 2007 και συνεπώς δεν υπάρχουν δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2007.

6.3.1. Ποσοστό συμμόρφωσης των εταιρειών στις γνωστοποιήσεις του Δ.Α.Π. 16

Διενεργήθηκε καταγραφή των γνωστοποιήσεων που καλύπτει, η κάθε υπό εξέταση εταιρεία, στις Οικονομικές της καταστάσεις και σε συνδυασμό με τις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που ορίζει το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 έγινε εξαγωγή, για κάθε υπό μελέτη εταιρεία, ενός ποσοστού συμμόρφωσης στις απαιτήσεις του Προτύπου. **Ο αναλυτικός τρόπος υπολογισμού του ποσοστού συμμόρφωσης απεικονίζεται και επεξηγείται στο συνημμένο Παράρτημα.**

6.3.1.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ Δ.Α.Π.16				
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	6,5	10	65,00%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	5	10	50,00%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	7,5	10	75,00%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	6,5	10	65,00%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	7	10	70,00%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	6,5	10	65,00%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	9	10	90,00%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	9,5	16	59,38%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	7,5	10	75,00%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	8	16	50,00%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	6	9	66,67%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	6,5	10	65,00%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	7	10	70,00%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	8	10	80,00%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	8	9	88,89%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	10,5	16	65,63%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	6,5	10	65,00%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	9	10	90,00%
20	TITAN Α.Ε.	8	10	80,00%

ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ Δ.Λ.Π.16			
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΕΣ ΕΠΗΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΗΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	0	4
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	1	4
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	0	4
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	0	4
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	0	4
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	0	4
7	ΓΕΚ Α.Ε.	1	4
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	1	4
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	0	4
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	0	4
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	0	4
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	0	4
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	0	4
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	0	4
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	0	4
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	0	4
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	0	4
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1	4
20	TITAN Α.Ε.	0	4

- Βλέπε τους αναλυτικούς πίνακες των γνωστοποιήσεων ανά εταιρεία στο συνημμένο Παράρτημα.

6.3.1.β. Συμπεράσματα

Εξετάζοντας τα ποσοστά συμμόρφωσης των εταιρειών, όσον αφορά τις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 16, είναι φανερό ότι κυμαίνονται μεταξύ του 50% και 90%. Συγκεκριμένα, ο μέσος όρος των ποσοστών συμμόρφωσης είναι : 70,78%. Το ποσοστό αυτό είναι αρκετά ικανοποιητικό και δείχνει ότι οι εταιρείες παρόλα τα

προβλήματα που είχαν να αντιμετωπίσουν με τη νέα πραγματικότητα των Δ.Π.Χ.Π., κατάφεραν να φθάσουν σε ένα ικανοποιητικό βαθμό παρεχόμενης πληροφόρησης, όσον αναφορά τα ενσώματα πάγια στοιχεία.

Επιπροσθέτως, το Δ.Λ.Π. 16 προτείνει οι εταιρείες να γνωστοποιούν προαιρετικά επιπρόσθετες πληροφορίες, για την καλύτερη και πληρέστερη πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού. Όπως παρατηρείται από τον αντίστοιχο πίνακα, οι εταιρείες επιλέγουν να μην γνωστοποιήσουν τις πληροφορίες αυτές. Μόνο τέσσερις εταιρείες γνωστοποιούν μία από τις τέσσερις προτεινόμενες επιπρόσθετες πληροφορίες, ποσοστό αρκετά αποθαρρυντικό.

6.3.2. Ποσοστό συμμόρφωσης των εταιρειών στις γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 40

Η ίδια ακριβώς έρευνα που έγινε για τις γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 16, διενεργήθηκε και για τις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 40. Ο αναλυτικός τρόπος υπολογισμού του ποσοστού συμμόρφωσης απεικονίζεται και επεξηγείται στο συνημμένο Παράρτημα.

6.3.2.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ Δ.Λ.Π.40				
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	5,5	10	55,00%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	4,5	14	32,14%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	5	10	50,00%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	2,5	10	25,00%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	5,5	10	55,00%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	6	10	60,00%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	4,5	10	45,00%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	4	10	40,00%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	8	10	80,00%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	2,5	10	25,00%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	7	14	50,00%

12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	9	13	69,23%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	5	10	50,00%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	7	14	50,00%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	5	10	50,00%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	9	10	90,00%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	3	10	30,00%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	4,5	10	45,00%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	5,5	10	55,00%

- Βλέπε τους αναλυτικούς πίνακες των γνωστοποιήσεων ανά εταιρεία στο συνημμένο Παράρτημα.

6.3.2.β. Συμπεράσματα

Εξετάζοντας τα ποσοστά συμμόρφωσης των εταιρειών, όσον αφορά τις υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις του Δ.Λ.Π. 40, είναι φανερό ότι η διασπορά τους είναι μεγάλη αφού τα ποσοστά κυμαίνονται μεταξύ του 25% και 90%. Ο μέσος όρος των ποσοστών συμμόρφωσης είναι : 50,34%. Εάν εξαιρέσουμε τις τρεις εταιρείες (ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε., ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. και λιγότερο την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.) που έχουν μεγάλα ποσοστά συμμόρφωσης και ανεβάζουν αρκετά τον μέσο όρο, οι υπόλοιπες εταιρείες έχουν ακόμα μεγάλα περιθώρια βελτίωσης για να φθάσουν ένα ικανοποιητικό επίπεδο παρεχόμενης πληροφόρησης. Επίσης, τέσσερις εταιρείες (ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε., ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε., ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε. και ΑΕΓΕΚ Α.Ε.) έχουν πολύ μικρά ποσοστά και η πληροφόρηση που παρέχουν στους αναγνώστες των Οικονομικών τους Καταστάσεων είναι ανεπαρκής.

Συγκριτικά με τις γνωστοποιήσεις των ενσώματων πάγιων, οι γνωστοποιήσεις που παρέχονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι σημαντικά λιγότερες. Αυτό συμβαίνει διότι οι «επενδύσεις σε ακίνητα» είναι μία καινούρια έννοια για την ελληνική πραγματικότητα, που εισήχθη για πρώτη φορά με την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. Οι περισσότερες εταιρείες έχουν διαχωρίσει τα πάγια τους σε «λειτουργικά» και «επενδυτικά», αλλά η πληροφόρηση που παρέχουν για τα επενδυτικά ακίνητα είναι ελλιπής και χρήζει σημαντικής βελτίωσης.

6.3.3. Μέθοδοι αποτίμησης των ενσώματων παγίων

Διενεργήθηκε έρευνα για τις μεθόδους αποτίμησης των ενσώματων παγίων, που ακολουθούν οι εταιρείες, μετά την αρχική αναγνώριση αυτών.

6.3.3.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΧΡΗΣΗ 2007				
ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ				
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΜΕΘΟΔΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ "ΟΙΟΝΕΙ ΚΟΣΤΟΥΣ" (ΔΠΧΠ 1) ΚΑΤΑ ΤΗΝ 1η ΕΦΑΡΜΟΓΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	√		
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	√		
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	√		
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.	√		
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	√		
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	√		
7	ΓΕΚ Α.Ε.	√		
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	√		√
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	√		
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.		√	√
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	√		
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.		√	
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	√		
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	√		
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.		√	
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.		√	√
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	√		
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	√		
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.		√	
ΣΥΝΟΛΟ		14	5	3
ΠΟΣΟΣΤΟ		74%	26%	16%

Σημειώσεις:

- Οι εταιρείες που εφάρμοσαν τη μέθοδο του «οιονεί κόστους» (τεκμαιρόμενο κόστος) κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. (1/1/2004), αποτίμησαν όλα τα ενσώματα πάγια τους ή μέρος αυτών (π.χ. μόνο τα ακίνητα) στο κόστος κτήσεώς τους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάσει εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης και τις επόμενες χρήσεις ακολουθούν την μέθοδο κόστους κτήσης.
- Οι τρεις εταιρείες που εφαρμόζουν εκτός από τη μέθοδο του κόστους ή «οιονεί κόστους» και τη μέθοδο αναπροσαρμογής, την δεύτερη την εφαρμόζουν μόνο για τα ακίνητα (οικόπεδα και κτίρια).

6.3.3.β. Συμπεράσματα

Από τον παραπάνω πίνακα, παρατηρείται ότι το σύνολο των υπό μελέτη εταιρειών (100%) εφαρμόζει είτε τη μέθοδο του κόστους είτε τη μέθοδο του κόστους σε συνδυασμό με τη μέθοδο του τεκμαιρόμενου κόστους κατά την πρώτη εφαρμογή. Μόνο το 16% των εταιρειών επιλέγει την εναλλακτική μέθοδο του Δ.Λ.Π. 16, δηλαδή την μέθοδο αναπροσαρμογής, και την επιλέγει μόνο για τα ακίνητα (οικόπεδα, κτίρια), τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια αποτιμώνται και αυτά στο κόστος κτήσεως. Τα παραπάνω στοιχεία δείχνουν μία σαφή προτίμηση των εταιρειών στην υιοθέτηση του «παραδοσιακού» και εύκολου τρόπου αποτίμησης των ενσωμάτων παγίων, βέβαια προσαρμοσμένο κατάλληλα στις νέες απαιτήσεις των Δ.Π.Χ.Π. (π.χ. ετήσιος έλεγχος απομειώσεων).

Επίσης, παρατηρείται ότι ένα μεγάλο ποσοστό (74%) έκανε χρήση της εξαίρεσης του Δ.Π.Χ.Π. 1, σχετικά με τον υπολογισμό του τεκμαιρόμενου κόστους βάσει εύλογων αξιών κατά την πρώτη εφαρμογή (1/1/04) και χρήση αυτού ως θεωρούμενου κόστους κτήσης. Το γεγονός αυτό, είναι ενθαρρυντικό, αφού ο εύλογες αξίες απεικονίζουν την πραγματικότητα της τρέχουσας κάθε φορά αγοράς.

6.3.4. Μέθοδοι αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα

Διενεργήθηκε έρευνα για τις μεθόδους αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα, που ακολουθούν οι εταιρείες, μετά την αρχική αναγνώριση αυτών.

6.3.4.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ			
ΧΡΗΣΗ 2007			
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ			
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	√	
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.		√
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	√	
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.	√	
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	√	
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	√	
7	ΓΕΚ Α.Ε.	√	
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	√	
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	√	
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	√	
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.		√
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.		√
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	√	
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.		√
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	√	
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	√	
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	√	
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	√	
20	TITAN Α.Ε.	√	
ΣΥΝΟΛΟ		15	4
ΠΟΣΟΣΤΟ		79%	21%

Σημείωση:

- Οι τέσσερις εταιρείες που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους, είχαν αποτιμήσει τα επενδυτικά ακίνητα στην εύλογη αξία (τεκμαιρόμενο κόστος) κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. (1/1/2004).

6.3.4.β. Συμπεράσματα

Από τον παραπάνω πίνακα, παρατηρείται ότι ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των εξεταζόμενων εταιρειών (79%) ακολουθεί την κύρια μέθοδο του Δ.Λ.Π. 40 για τα

επενδυτικά ακίνητα, γεγονός ευχάριστο για τις Ελληνικές επιχειρήσεις. Το Δ.Λ.Π. 40 προτείνει στις εταιρείες ως πιο κατάλληλη μέθοδο για να εφαρμόζουν στα επενδυτικά τους ακίνητα, την μέθοδο της εύλογης αξίας και στην ουσία επιτρέπει μόνο την αλλαγή από τη μέθοδο κόστους κτήσης στη μέθοδο εύλογης αξίας. Αξιοσημείωτο είναι ότι ανεξάρτητα από τη λογιστική πολιτική που ακολουθείται, το Δ.Λ.Π. 40 ουσιαστικά υποχρεώνει όλες τις επιχειρήσεις να υπολογίζουν την εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση, έστω και για σκοπούς γνωστοποίησης.

Επίσης, είναι θετικό ότι το 21% των εταιρειών που εφαρμόζει την μέθοδο κόστους είχε αποτιμήσει τα επενδυτικά ακίνητα στην εύλογη αξία (τεκμαιρόμενο κόστος) κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. (1/1/2004).

6.3.5. Μέθοδοι απόσβεσης

Διενεργήθηκε έρευνα για τις μεθόδους απόσβεσης των ενσώματων παγίων, που ακολουθούν οι εταιρείες.

6.3.5.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ				
ΧΡΗΣΗ 2007				
ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΤΑΘΕΡΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	ΦΘΙΝΟΥΣΑ ΜΕΘΟΔΟΣ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΜΕΝΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	✓		
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	✓		
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	✓		
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.	✓		
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	✓		
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	✓		
7	ΓΕΚ Α.Ε.	✓		
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	✓		
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	✓		
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	✓		
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	✓		
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	✓		✓
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΙΑΣ Α.Τ.Ε.	✓		
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	✓		
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	✓		
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	✓		

18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	✓		
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	✓		
20	TITAN Α.Ε.	✓		✓
ΣΥΝΟΛΟ		19	0	2
ΠΟΣΟΣΤΑ		100%	0%	11%

Σημειώσεις:

- Η εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. αποτιμά με την μέθοδο των παραγόμενων μονάδων τα ενσώματα που αφορούν σε έξοδα έρευνας και αξιολόγησης ορυκτών πόρων τα οποία κεφαλαιοποιούνται. Οι συντελεστές απόσβεσης καθορίζονται από το ύψος των αποθεμάτων που αναμένεται να ανακτηθούν από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις χρησιμοποιώντας τις υπάρχουσες μεθόδους εξόρυξης.
- Η εταιρεία TITAN Α.Ε. αποσβένει τις εκτάσεις (γήπεδα), όπου είναι εγκατεστημένα λατομεία, σύμφωνα με την μέθοδο εξάντλησης των αποθεμάτων. Η εξάντληση των αποθεμάτων καταγράφεται καθώς η διαδικασία εξόρυξης προχωρεί σύμφωνα με τη μέθοδο παραγωγής ανά μονάδα.

6.3.5.β. Συμπεράσματα

Το σύνολο των εξεταζόμενων εταιρειών (100%) ακολουθούν την σταθερή μέθοδο απόσβεσης των ενσώματων παγίων τους. Το αποτέλεσμα αυτό ήταν αναμενόμενο, αφού η σταθερή μέθοδος είναι πιο εύκολη στη χρήση της, συγκριτικά με τις άλλες δύο και κατανέμει ισόποσα το ποσό του εξόδου των αποσβέσεων στα έτη ωφέλιμης ζωής των παγίων. Επίσης, δύο από τις εταιρείες ορθά εφαρμόζουν και τη μέθοδο των παραγόμενων μονάδων για τα λατομεία και τους ορυκτούς πόρους (βλ. σημειώσεις παραπάνω).

6.3.6. Ωφέλιμες ζωές ενσώματων παγίων

Διενεργήθηκε έρευνα για εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων που χρησιμοποιούν οι εταιρείες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων.

6.3.6.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

Ο πίνακας με τις ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων όπως αυτές γνωστοποιούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις (notes) των υπό μελέτη εταιρειών περιλαμβάνεται στο συνημμένο Παράρτημα.

6.3.6.β. Συμπεράσματα

Όλες οι εταιρείες γνωστοποιούν τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των παγίων στοιχείων τους, εκτός από μία, η οποία γνωστοποιεί τους συντελεστές απόσβεσης. Από την μελέτη των ωφέλιμων ζώων των υπό εξέταση εταιρειών, παρατηρείται ότι τα περιθώρια εκτίμησης της ωφέλιμης ζωής των παγίων είναι πολύ μεγάλα (έχουν μεγάλο εύρος) με αποτέλεσμα να μην δίνεται σαφή πληροφόρηση για την ακριβή ωφέλιμη ζωή των παγίων. Επίσης παρατηρείται ότι τα διαστήματα των ωφέλιμων ζώων για όλες τις κατηγορίες παγίων, διαφέρουν σημαντικά από εταιρεία σε εταιρεία, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα για την ωφέλιμη ζωή της κάθε κατηγορίας παγίων.

6.3.7. Γνωστοποιήσεις για εκτιμητές

6.3.7.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία εταιρειών

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΟΛΕΥΟΥΝ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ		ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
		ΝΑΙ	ΌΧΙ	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	✓		Ανεξάρτητοι Ορκωτοί Εκτιμητές, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	✓		Αναγνωρισμένοι ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτων.
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητος, αναγνωρισμένος επαγγελματίας εκτιμητής.
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.		✓	Καμία αναφορά σε εκτιμητές. Τα επενδυτικά ακίνητα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία, για την οποία δεν γίνεται σαφές με ποιο τρόπο προέκυψε.
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητοι επαγγελματίες εκτιμητές (αποτίμηση βάσει των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	✓		Ανεξάρτητοι αναγνωρισμένοι εκτιμητές ακινήτων.
7	ΓΕΚ Α.Ε.	✓		Εξωτερικοί επαγγελματίες εκτιμητές με γνώση των κατά τόπους αγορών ακινήτων.
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητοι εκτιμητές.
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	✓		Ανεξάρτητος εκτιμητής με επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία στην τοποθεσία που βρίσκονται οι επενδύσεις σε ακίνητα, (αποτίμηση με βάση τις οδηγίες

				που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητοι εκτιμητές.
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	✓		Αναγνωρισμένοι ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτων.
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.		✓	Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ, βάσει του ΔΠΧΠ 1, αλλά καμία αναφορά δεν γίνεται σε εκτιμητές.
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	---	---	---
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητος επαγγελματίας εκτιμητής.
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.		✓	Δεν χρησιμοποιείται η μέθοδος εύλογης αξίας και δεν γίνεται αναφορά σε εκτιμητές.
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	✓		Ανεξάρτητος επαγγελματίας εκτιμητής.
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	✓		Ανεξάρτητος, αναγνωρισμένος, επαγγελματίας εκτιμητής.
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	✓		Ανεξάρτητος οίκος εκτιμητών.
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	✓		Εξωτερικοί επαγγελματίες εκτιμητές με γνώση των κατά τόπους αγορών ακινήτων.
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.		✓	Καμία αναφορά σε εκτιμητές. Τα επενδυτικά ακίνητα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία όπως αυτή έχει εκτιμηθεί από την Διοίκηση.
ΣΥΝΟΛΟ		15	4	
ΠΟΣΟΣΤΟ		79%	21%	

Σημειώσεις:

- Στη στήλη σημειώσεις του παραπάνω πίνακα, αναγράφονται οι πληροφορίες που παρέχουν οι εταιρείες στις Οικονομικές τους Καταστάσεις για τα χαρακτηριστικά των εκτιμητών που χρησιμοποιούν ή οι πληροφορίες που γνωστοποιούν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας, όταν δεν γίνεται καμία αναφορά σε εκτιμητές. Οι σημειώσεις αναγράφονται στο παραπάνω πίνακα όπως ακριβώς βρέθηκαν στις Οικονομικές Καταστάσεις (notes) των υπό μελέτη εταιρειών.
- Ο πίνακας αφορά επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται με την μέθοδο της εύλογης αξίας είτε ενσώματα πάγια που αποτιμήθηκαν κατά την πρώτη εφαρμογή στην εύλογη αξία τους ή που αποτιμώνται με τη μέθοδο των αναπροσαρμογών. Δηλαδή, περιλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις για τις οποίες μπορεί να γίνει ανάθεση εκτίμησης ακινήτων σε εκτιμητές.

6.3.7.β. Συμπεράσματα

Το ποσοστό 79% για τις εταιρείες που αναθέτουν την εκτίμηση των ακινήτων τους, σε επαγγελματίες εκτιμητές είναι αρκετά ικανοποιητικό.

Το Δ.Λ.Π. 40 προτρέπει, αλλά δεν υποχρεώνει, η εκτίμηση της εύλογης αξίας να γίνεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή με αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα, ο οποίος:

- ✓ να έχει σχετικό επαγγελματικό τίτλο σπουδών, και
- ✓ να έχει πρόσφατη εμπειρία στην αποτίμηση ακινήτων στην ίδια περιοχή και κατηγορία του ακινήτου που αποτιμάται.

Όπως παρατηρείται από τον παραπάνω πίνακα (στήλη σημειώσεις), οι πληροφορίες που παρέχουν οι εταιρείες για τους εκτιμητές (τυπικά προσόντα, γνώσεις κ.α.) είναι πολύ περιορισμένες. Αυτό που αναφέρεται κυρίως είναι ότι οι εκτιμητές είναι ανεξάρτητοι και αναγνωρισμένοι. Σε καμία εταιρεία δεν αναγράφουν το όνομα του εκτιμητή ή την επωνυμία του οίκου των εκτιμητών. Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι τα Πρότυπα δεν έθεσαν συγκεκριμένους όρους για τους εκτιμητές και άφησαν περιθώρια ελεύθερης βούλησης των εταιρειών.

Β. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ Ε.Λ.Π. ΚΑΙ Δ.Λ.Π. ΤΗΣ 31/12/2004 - ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ Δ.Π.Χ.Π.

Το δεύτερο αντικείμενο της παρούσας έρευνας είναι η σύγκριση οικονομικών μεγεθών, σχετικών με Ενσώματα πάγια, Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, των εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (Χ.Α.Α.) και δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο, κατά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (31.12.2004) και η εξαγωγή συμπερασμάτων για την μεταβολή των μεγεθών αυτών.

Σημείωση: Παρακάτω παρατίθενται οι πίνακες που αφορούν τα ενοποιημένα στοιχεία, οι αντίστοιχοι πίνακες με τα εταιρικά στοιχεία επισυνάπτονται στο

Παράρτημα. Στο κύριο μέρος της εργασίας αναφέρονται όμως τα συμπεράσματα και των ομίλων και των εταιρειών.

6.3.8. Σύγκριση ενσώματων παγίων ΕΛΠ – ΔΛΠ

Τα ενσώματα στοιχεία του Ενεργητικού είναι το κονδύλι που πρωτίστως μελετάμε στην παρούσα εργασία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα οι εταιρείες κλήθηκαν να τα διαχωρίσουν σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά. Σκοπός μας είναι να συγκρίνουμε το σύνολο των ενσώματων ακινητοποιήσεων βάσει Δ.Λ.Π. και βάσει Ε.Λ.Π.

6.3.8.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία ομίλων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ποσά σε χιλ. ευρώ						
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.			Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Αναπόσβεστη αξία ενσώματων ακινήτ/σεων	Αναπόσβεστη αξία ενσώματων παγίων	Αναπόσβεστη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	Αναπόσβεστη αξία ενσώματων ακινήτ/σεων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	57.648,58	63.394,47	6.740,05	70.134,52	21,66%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	180.291,79	226.262,98	38.360,73	264.623,71	46,78%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	29.426,65	46.202,00	4.070,00	50.272,00	70,84%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	96.439,65	21.818,74	118.258,39	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	7.227,50	8.984,19	10.250,41	19.234,59	166,13%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	46.021,99	29.260,00	40.156,00	69.416,00	50,83%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	200.271,33	199.292,00	59.739,00	259.031,00	29,34%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	47.333,80	52.549,51	820,77	53.370,29	12,75%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	27.648,43	0,00	27.648,43	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	47.521,99	72.193,00	0,00	72.193,00	51,91%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	17.887,36	1.280,71	15.673,09	16.953,79	-5,22%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	245.041,03	144.340,00	106.993,00	251.333,00	2,57%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	5.666,74	16.061,01	0,00	16.061,01	183,43%

14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	7.318,88	38.224,01	0,00	38.224,01	422,27%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	7.071,06	4.748,92	3.418,70	8.167,62	15,51%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	161.607,35	83.920,00	34.806,00	118.726,00	-26,53%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	16.799,35	33.679,00	8.538,00	42.217,00	151,30%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	6.870,02	23.222,31	0,00	23.222,31	238,02%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	129.860,39	149.854,00	29.368,00	179.222,00	38,01%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	807.017,30	972.375,00	0,00	972.375,00	20,49%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ						82,78%

6.3.8.β. Συμπεράσματα

Εξετάζοντας τον παραπάνω πίνακα, παρατηρείται ότι το 89% των ομίλων και των εταιρειών αντιστοίχως, εμφανίζουν μεγαλύτερη αναπόσβεστη αξία ενσώματων παγίων βάσει των Δ.Λ.Π.. Από το γεγονός αυτό και σε συνδυασμό με την πληροφορία ότι οι περισσότερες εταιρείες εφάρμοσαν την μέθοδο του «οιονεί κόστους» κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π., συνεπάγεται ότι η εύλογη αξία των παγίων όπως προσδιορίστηκε κατά την 1/1/2004, ήταν μεγαλύτερη από την αναπόσβεστη αξία που εμφάνιζαν έως τότε οι εταιρείες στα Ελληνικά λογιστικά βιβλία .

Επίσης, ο μέσος όρος των ποσοστών μεταβολής είναι 82,78% (83,91% για τα εταιρικά στοιχεία) αλλά δεν θεωρείται ενδεικτικός αφού υπάρχει μεγάλη διασπορά των ποσοστών μεταβολής από εταιρεία σε εταιρεία.

6.3.9. Σύγκριση συσσωρευμένων αποσβέσεων ενσώματων παγίων ΕΛΠ – ΔΛΠ

6.3.9.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία ομίλων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
ποσά σε χιλ. ευρώ				
A/A	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π.	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	51.604,10	11.450,01	-77,81%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	84.756,91	62.249,47	-26,56%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	25.578,55	19.759,00	-22,75%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	7.824,91	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	4.495,59	4.540,59	1,00%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	18.561,99	15.456,00	-16,73%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	52.187,36	35.776,00	-31,45%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	7.164,70	8.453,48	17,99%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	4.834,54	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	28.302,24	---	---
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	3.220,81	2.808,20	-12,81%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	91.769,73	105.581,00	15,05%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	10.023,57	1.138,88	-88,64%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	5.023,96	6.716,10	33,68%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	3.010,75	846,27	-71,89%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	53.158,88	6.608,00	-87,57%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	19.834,93	20.304,00	2,36%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	14.136,71	7.155,76	-49,38%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	49.144,03	33.815,00	-31,19%
20	TITAN Α.Ε.	564.837,53	460.171,00	-18,53%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-27,37%

6.3.9.β. Συμπεράσματα

Εξετάζοντας το παραπάνω πίνακα, παρατηρείται οι περισσότερες εταιρείες (το 70% για τους ομίλους και το 76% για τις εταιρείες) εμφανίζουν λιγότερες συσσωρευμένες αποσβέσεις βάσει των Δ.Λ.Π. Αυτό δείχνει ότι οι Διοικήσεις των εταιρειών εκτίμησαν μεγαλύτερες ωφέλιμες ζωές για τα πάγια. Το αποτέλεσμα αυτό είναι λογικό και αναμενόμενο μετά την σύγκριση των αναπόσβεστων αξιών στην προηγούμενη ενότητα.

Ο μέσος όρος των ποσοστιαίων μεταβολών είναι μείωση κατά 27,37% για τους ομίλους και κατά 32,55% για τις εταιρείες.

6.3.10. Σύγκριση παγίου ενεργητικού ΕΛΠ – ΔΛΠ

Εκτός από την στενή έννοια των ενσώματων παγίων, κρίθηκε σκόπιμο να εξετασθεί και η ποσοστιαία μεταβολή από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π. ενός ευρύτερου οικονομικού μεγέθους, όπως είναι το Σύνολο του Πάγιου Ενεργητικού.

6.3.10.α. Συγκεντρωτικά στοιχεία ομίλων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ποσά σε χιλ.ευρώ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π. Σύνολο παγίου ενεργητικού	Δ.Λ.Π. Σύνολο παγίου ενεργητικού	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	169.115,57	139.906,24	-17,27%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	278.747,78	345.552,30	23,97%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	45.755,95	74.371,00	62,54%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	176.297,22	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	8.117,29	19.300,16	137,77%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	63.786,05	76.482,00	19,90%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	242.476,86	282.783,00	16,62%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	62.372,35	67.282,41	7,87%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	29.394,92	33.679,97	14,58%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	78.770,53	91.904,00	16,67%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	21.199,30	16.973,75	-19,93%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	445.200,46	463.237,00	4,05%

13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	5.829,79	16.224,07	178,30%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	12.300,58	42.161,03	242,76%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	19.898,08	21.296,96	7,03%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	176.208,28	139.108,00	-21,05%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	31.014,75	65.828,00	112,25%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	20.634,12	47.310,67	129,28%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	149.619,73	191.010,00	27,66%
20	TITAN Α.Ε.	874.831,16	1.084.412,00	23,96%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				50,89%

6.3.10.β. Συμπεράσματα

Το πάγιο ενεργητικό στο 84% των εξεταζόμενων ομίλων (80% των αντίστοιχων εταιρειών) εμφανίζεται μεγαλύτερο βάσει των Δ.Λ.Π. Βέβαια παρατηρείται πολύ μεγάλη διασπορά των ποσοστιαίων μεταβολών και ο μέσος όρος αυτών ανέρχεται σε 50,89% για τους ομίλους και 36,81% για τις εταιρείες.

Τα ενσώματα πάγια που μελετήσαμε σε προηγούμενη ενότητα αποτελούν ένα μεγάλο μέρος του παγίου του ενεργητικού. Όπως είχε παρατηρηθεί η ποσοστιαία μεταβολή των ενσώματων παγίων είναι μεγαλύτερη από αυτή του συνόλου του παγίου ενεργητικού. Επομένως, συνεπάγεται ότι το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης του παγίου ενεργητικού κατά τα Δ.Λ.Π., οφείλεται στην αύξηση των ενσώματων παγίων.

6.3.11. Σύγκριση άλλων ευρύτερων σημαντικών οικονομικών μεγεθών ΕΛΠ – ΔΛΠ

Για την διενέργεια της έρευνας, εκτός από τα οικονομικά μεγέθη που έχουν άμεση σχέση με τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού και απεικονίσθηκαν στις προηγούμενες ενότητες, διενεργήθηκε καταγραφή και άλλων ευρύτερων μεγεθών. Οι αντίστοιχοι πίνακες με τα ενοποιημένα και εταιρικά στοιχεία αυτών των μεγεθών κατά Δ.Λ.Π. και Ε.Λ.Π. παρατίθενται στο Παράρτημα.

Σε αυτό το σημείο, θα παρουσιαστούν τα συγκεντρωτικά στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα, απεικονίζονται οι μέσοι όροι των ποσοστιαίων μεταβολών των μεγεθών αυτών από

ΕΛΠ σε ΔΛΠ, καθώς και το ποσοστό των εταιρειών που κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Λ.Π. παρουσίασαν αύξηση/μείωση στα παρακάτω μεγέθη.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ			
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ Ε.Λ.Π. ΣΕ Δ.Λ.Π.	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	6,36%	53%	47%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	-12,35%	16%	84%
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	93,09%	61%	39%
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	-12,97%	39%	61%

ΕΤΑΙΡΙΚΑ			
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ Ε.Λ.Π. ΣΕ Δ.Λ.Π.	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-2,96%	35%	65%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	-9,26%	25%	75%
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	50,42%	40%	60%
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	-3,44%	26%	74%

6.3.12. Σύγκριση αριθμοδείκτη «πάγιο ενεργητικό προς σύνολο ενεργητικού» ΕΛΠ – ΔΛΠ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΙΚΤΗ
		Ε.Λ.Π.	Δ.Λ.Π.	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	42,13%	30,17%	-28,39%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	32,43%	50,79%	56,59%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	28,16%	38,15%	35,47%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	---	58,47%	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	22,67%	49,91%	120,17%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	34,54%	40,06%	15,99%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	40,77%	37,98%	-6,83%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	44,47%	51,40%	15,58%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	52,73%	66,35%	25,83%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	52,85%	65,12%	23,22%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	44,98%	40,16%	-10,72%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	49,28%	39,81%	-19,22%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	10,92%	29,07%	166,07%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΙΑΣ Α.Ε.	24,41%	54,44%	123,01%
15	INTRAKAT Α.Ε.	22,01%	24,09%	9,46%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	39,53%	42,01%	6,29%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	16,03%	35,28%	120,09%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	25,25%	64,10%	153,90%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	40,44%	37,47%	-7,36%
20	TITAN Α.Ε.	66,86%	70,70%	5,75%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				42,36%

Ο εξεταζόμενος αριθμοδείκτης: **Πάγιο ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού**, σε συνδυασμό με τον αριθμοδείκτη: **Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού**, απεικονίζει την αναλογία των κεφαλαίων που έχουν διατεθεί στις δύο αυτές κατηγορίες δεσμεύσεώς τους.

Όπως παρατηρείται από τον παραπάνω πίνακα, για τις περισσότερες εταιρείες ο δείκτης αυτό αυξήθηκε κατά την μετάβαση στα Δ.Λ.Π. Ο μέσος όρος της αύξησης

είναι 42,36 για τους ομίλους και 40,56 για τις εταιρείες. Αυτό σε ένα μεγάλο μέρος οφείλεται στο γεγονός ότι τα ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. σε εύλογες αξίες, οι οποίες ήταν μεγαλύτερες από τις αναπόσβεστες αξίες βάσει Ε.Λ.Π.

6.3.13. Σύγκριση αριθμοδείκτη «ίδια κεφάλαια προς πάγιο ενεργητικό» ΕΛΠ – ΔΛΠ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ / ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΙΚΤΗ
		Ε.Λ.Π.	Δ.Λ.Π.	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	1,30	1,29	-0,20%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	1,69	0,48	-71,77%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	1,72	1,18	-31,47%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	---	0,76	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	2,59	1,03	-60,30%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	1,40	0,98	-30,08%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	1,43	1,15	-19,14%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	0,61	0,22	-63,60%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	0,88	0,54	-38,29%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	0,75	0,54	-28,75%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1,34	1,50	12,30%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	1,41	1,45	2,48%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	4,32	1,49	-65,60%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	1,82	0,69	-61,85%
15	INTRAKAT Α.Ε.	2,18	2,00	-8,24%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	2,13	1,50	-29,39%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	3,32	1,30	-60,94%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	2,85	1,07	-62,58%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1,27	0,92	-27,35%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	0,58	0,62	6,81%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ		1,77	1,04	-33,58%

Ο αριθμοδείκτης αυτός, απεικονίζει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της οικονομικής μονάδας από τα ίδια κεφάλαιά της και καταρτίζεται σε δύο παραλλαγές: υπό την στενή ή υπό την ευρεία έννοια. Τα ποσά

που απεικονίζονται παραπάνω είναι υπό την ευρεία έννοια, γιατί για να υπολογιστεί ο δείκτης χρησιμοποιήθηκε το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων. Για την κατάρτιση του αριθμοδείκτη αυτού από τις οικονομικές μονάδες και την αξιολόγησή του λαμβάνεται υπόψη ότι, όταν το πηλίκο της διαιρέσεως είναι μικρότερο από τη μονάδα, ένα μέρος των ακινητοποιήσεων της οικονομικής μονάδας χρηματοδοτείται από βραχυπρόθεσμα κεφάλαια. Αντίθετα, όταν το πηλίκο αυτό είναι μεγαλύτερο από τη μονάδα, η οικονομική διάρθρωση της οικονομικής μονάδας θεωρείται ότι είναι καλή, χωρίς να αποκλείεται ανεπαρκής χρησιμοποίηση κεφαλαίων με επιπτώσεις στην αποδοτικότητα.

Όπως παρατηρείται από τον παραπάνω πίνακα, για τις περισσότερες εταιρείες ο δείκτης αυτό μειώθηκε κατά την μετάβαση στα Δ.Λ.Π. Ο μέσος όρος της μείωσης είναι 33,58% για τους ομίλους και 26,23% για τις εταιρείες. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τα ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. σε εύλογες αξίες, οι οποίες ήταν μεγαλύτερες από τις αναπόσβεστες αξίες βάσει Ε.Λ.Π. και κατά συνέπεια αυξήθηκε το πάγιο ενεργητικό και επιπροσθέτως τα Ίδια Κεφάλαια μειώθηκαν κατά την μετάβαση στα Δ.Λ.Π.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η εισαγωγή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης στην Ελληνική πραγματικότητα έθεσε ένα νέο πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων προσπαθώντας να βελτιώσει την ποιότητα των γνωστοποιήσεων και να συμβάλλει στην καλύτερη και πληρέστερη πληροφόρηση των ενδιαφερόμενων μερών.

Στην παρούσα εργασία, αρχικά θεωρήθηκε σκόπιμο να γίνει παρουσίαση και μελέτη του περιεχόμενου του Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» και του Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα», γιατί πάνω σε αυτή τη θεωρία στηρίζεται όλη η παρούσα έρευνα για τα ενσώματα πάγια. Επιπλέον, κρίθηκε απαραίτητο να γίνει παρουσίαση των σημαντικότερων θεμάτων που σχετίζονται με εκτιμητές και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, καθώς και της συσχέτιση τους με τα Διεθνή Λογιστικά πρότυπα, γιατί είναι

μια καινούρια έννοια που εισήχθη δυναμικά στο χώρο της λογιστικής μετά την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.

Στο δεύτερο μέρος της παρούσας της εργασίας, λαμβάνει χώρα η έρευνα με την οποία έγινε μία προσπάθεια, αρχικά να ερευνηθεί το επίπεδο συμμόρφωσης των επιχειρήσεων στις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που αφορούν την εκτίμηση και τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων, και δευτερευόντως να διενεργηθεί μία σύγκριση των οικονομικών μεγεθών που σχετίζονται με ενσώματα πάγια βάσει Ε.Λ.Π. και Δ.Λ.Π.

Ολοκληρώνοντας τη μελέτη των στοιχείων που προέκυψαν από τη συγκεκριμένη έρευνα, προκύπτουν πολλά και ποικίλα συμπεράσματα.

Αρχικά, διαπιστώθηκε ότι οι υπό μελέτη εταιρείες έχουν πετύχει ένα αρκετά ικανοποιητικό ποσοστό συμμόρφωσης στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το Δ.Λ.Π. 16. Συγκεκριμένα, ο μέσος όρος των ποσοστών συμμόρφωσης είναι 70,78%. Αντιθέτως, οι γνωστοποιήσεις που παρέχονται από τις εταιρείες για το Δ.Λ.Π. 40 και για τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι σημαντικά λιγότερες. Ο μέσος όρος των ποσοστών συμμόρφωσης είναι 50,34% και υπάρχουν και εταιρείες που γνωστοποιούν μόνο το 25% των απαραίτητων πληροφοριών. Αυτό συμβαίνει διότι οι «επενδύσεις σε ακίνητα» είναι μία καινούρια έννοια για την ελληνική πραγματικότητα, που εισήχθη για πρώτη φορά με την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. Οι περισσότερες εταιρείες έχουν διαχωρίσει τα πάγια τους σε «λειτουργικά» και «επενδυτικά», αλλά η πληροφόρηση που παρέχουν για τα επενδυτικά ακίνητα είναι ελλιπής και χρήζει σημαντικής βελτίωσης.

Επίσης, αρκετά ικανοποιητικός είναι ο αριθμός των εταιρειών (79%) που αναθέτουν την εκτίμηση των ακινήτων τους, σε επαγγελματίες εκτιμητές. Το Δ.Λ.Π. 40 κάνει σαφές ότι, η εκτίμηση της εύλογης αξίας πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή με αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα. Παρόλα αυτά, οι πληροφορίες που παρέχουν οι εταιρείες για τους εκτιμητές (τυπικά προσόντα, γνώσεις κ.α.) είναι πολύ περιορισμένες. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι τα Πρότυπα δεν έθεσαν συγκεκριμένους όρους για τους εκτιμητές και άφησαν περιθώρια ελεύθερης βούλησης των εταιρειών. Αξιοσημείωτο επίσης είναι ότι οι

περισσότερες εταιρείες δεν γνωστοποιούν τις μεθόδους και τις ουσιαστικές παραδοχές που ακολουθούν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Από την παρούσα έρευνα, προέκυψαν και αρκετά στατιστικά συμπεράσματα για τις μεθόδους και τις πολιτικές που εφαρμόζονται από τις εταιρείες. Παρατηρήθηκε ότι το σύνολο των υπό μελέτη εταιρειών (100%) εφαρμόζει είτε τη μέθοδο του κόστους είτε τη μέθοδο του κόστους σε συνδυασμό με τη μέθοδο του τεκμαιρόμενου κόστους κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.. Μόνο το 16% των εταιρειών επιλέγει την εναλλακτική μέθοδο του Δ.Λ.Π. 16, δηλαδή την μέθοδο αναπροσαρμογής, και την επιλέγει μόνο για τα ακίνητα (οικόπεδα, κτίρια). Επίσης, ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των εξεταζόμενων εταιρειών (79%) ακολουθεί την μέθοδο της εύλογης αξίας για τα επενδυτικά ακίνητα, γεγονός ενθαρρυντικό για τις Ελληνικές επιχειρήσεις. Τέλος, το σύνολο των εξεταζόμενων εταιρειών (100%) ακολουθούν την σταθερή μέθοδο απόσβεσης των ενσώματων παγίων τους.

Από την σύγκριση των οικονομικών μεγεθών βάσει Δ.Λ.Π. και Ε.Λ.Π. κατά την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π., εξήχθησαν αρκετά συμπεράσματα που αναγράφονται αναλυτικά και απεικονίζονται στο σχετικό κεφάλαιο και στο Παράρτημα. Συνοψίζοντας, μπορεί να σημειωθεί ότι κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων παγίων στις περισσότερες εταιρείες αυξήθηκε και οι αποσβέσεις μειώθηκαν. Γενικότερα, τα οικονομικά μεγέθη που σχετίζονται με τα ενσώματα πάγια παρουσίασαν μεγάλες μεταβολές από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π., γεγονός που αποδεικνύει ότι η επίδραση των Δ.Π.Χ.Π. και των νέων πολιτικών που επιφέρει, είναι σημαντική όσον αναφορά τα ενσώματα πάγια και την εκτίμησή τους.

Τέλος, θα ήθελα να αναφέρω ότι ανεξάρτητα από τα ποσοστά συμμόρφωσης των εταιρειών στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, όπως προκύπτει από την επεξεργασία των οικονομικών καταστάσεων των υπό μελέτη εταιρειών, δεν υπάρχει μία κοινή και συγκεκριμένη μεθοδολογία τόσο ως προς την παρουσίαση των γνωστοποιήσεων, όσο και ως προς την αποτύπωση των οικονομικών πληροφοριών. Επίσης, πολλές είναι οι εταιρείες που παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις και ασάφειες στην πληροφόρηση την οποία παρέχουν.

Αναμφισβήτητα, υπάρχουν ακόμα πολλά περιθώρια βελτίωσης σχετικά με την εφαρμογή των ΔΠΧΠ στην Ελλάδα και την πληροφόρηση που πρέπει να παρέχεται, κάτι που απαιτεί διαρκή προσπάθεια από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη. Η συνεχής επιμόρφωση των κληθέντων να εφαρμόσουν τα ΔΠΧΠ, η διαρκής ενημέρωση του ειδικού τμήματος κάθε επιχείρησης για τις νέες εξελίξεις και η συνεχής προσπάθεια για την παροχή πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης είναι το κλειδί της επιτυχίας.



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Grant Thornton, 2004, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα I.F.R.S. αναλυτική παρουσίαση*, Πρώτη Έκδοση, Τόμοι Α & Β, Αθήνα, Εκδόσεις Grant Thornton.
2. Δρ. Χρίστος Βλάχος, Λουκάς Λουκά, 2007, *Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2007*, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Global training.
3. Βρουστούρης Παναγιώτης., Πρωτόπαππας Αναστάσιος, 2006, *Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Δ.Π.Χ.Π.*, Αθήνα, Εκδόσεις Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
4. Εμμανουήλ Ι. Σακέλλης, 2005, *Σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη.
5. Θεόδωρος Γ. Γρηγοράκος, 2007, *Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου*, 12^η Έκδοση, Αθήνα - Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα..
6. Δρ. Νικόλαος Πρωτοψάλτης, Βασίλειος Ι. Λουμιώτης, 2008, *Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης*, Αθήνα, Εκδόσεις Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
7. Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, 2007, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση.
8. Κιόχος Π., 2007, *Εισαγωγή στην Εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Αθήνα, Εκδόσεις Ζαμπάρα.
9. International Accounting Standards Board, 2006, *International Financial Reporting Standards (IFRSs)*, Εκδόσεις International Accounting Standards Board.
10. Hennie Van Greuning, 2005, *International Financial Reporting Standards. A Practical Guide*, Newly Revised Edition, Washington D. C., The World Bank.
11. David Alexander, Anne Britton & Ann Jorissen, 2005, *International Financial Reporting and Analysis*, 2nd Edition, Thomson Learning.
12. ACCA, 2008, *Diploma in International Financial Reporting*, 5th Edition, BPP Learning Media.
13. Γεώργιος Πετράκος, 2008, *Μεθοδολογία Στατιστικών Ερευνών (Σημειώσεις)*, Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
14. Statistics Canada, 2003, *Survey Methods and Practices*, Canada, Statistics Canada.

15. Ιωάννης Γ. Χαλικιάς, 2001, *Στατιστική – Μέθοδοι Ανάλυσης για Επιχειρηματικές Αποφάσεις*, Χαλάνδρι, Εκδόσεις Rosili.

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

1. Νικόλαος Ηρ. Γεωργιάδης, Μάρτιος 2008, «*Real Estate: Μέθοδοι Αποτίμησης Ακινήτων από Ορκωτούς Εκτιμητές – Πραγματογνώμονες*», ΧΡΗΜΑ Μηνιαίο Οικονομικό & Επενδυτικό Περιοδικό, www.hrima.gr.
2. Πάνος Δανός (Διευθύνων Σύμβουλος της Δανός & Συνεργάτες Chartered Surveyors), Σεπτέμβριος 2006, «*Εκτιμητές Παγίων*», www.elie.gr.
3. Αλεξάνδρα Μπερμπερίδου (Επίκουρος Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια), Ιούνιος 2006, «*Ποιες αλλαγές φέρνουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα*», ΧΡΗΜΑ Μηνιαίο Οικονομικό & Επενδυτικό Περιοδικό, Τεύχος 322, www.hrima.gr.
4. Χαρ. Χαραλαμπόπουλος (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 11 Ιουνίου 2004, «*Σημαντικές αλλαγές επιφέρει η εφαρμογή των ΔΛΠ*», Η Καθημερινή, www.kathimerini.gr.
5. Ι. Κ. Σιωμόπουλος, 13 Ιουλίου 2003, «*Ανοίγει το επάγγελμα του Ορκωτού Εκτιμητή- Ιδρύεται νέο Ν.Π.Ι.Δ. Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών Πραγματογνομόνων*», Το Βήμα, www.tovima.dolnet.gr.
6. Χαρ. Χαραλαμπόπουλος (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 28 Ιουνίου 2006, «*Πώς εκτιμάται η αξία ενός διατηρητέου ακινήτου*», Η Καθημερινή, www.kathimerini.gr.
7. Geoffrey Whittington, 2008, «*Fair Value and the IASB/FASB Conceptual Framework Project: An Alternative View*», Vol. 44, No. 2, ABACUS.
8. Joshua Ronen, 2008, «*To Fair Value or Not to Fair Value: A Broader Perspective*», Vol. 44, No. 2, ABACUS.
9. Graeme Dean and Frank Clarke, February 2005, «*True and Fair and 'Fair Value'—Accounting and legal Will-o'-The-Wisps*», Vol. 41, No. 2, ABACUS.
10. Jose Ramon Ormazabal, September 2007, «*The Independence of Valuers*», European Mortgage Federation, www.tegova.org.
11. International Valuation Standards Committee, 26 March 2007, «*Valuation under International Financial Reporting Standard*», www.ivsc.org.
12. International Valuation Standards Committee, July 2007, «*Discussion Paper- Determination of Fair Value of Intangible Assets for IFRS Reporting Purposes*», www.ivsc.org.

13. International Valuation Standards Committee, 17 May 2006, «*Discussion Paper – Measurement Bases for Financial Accounting - Measurement on Initial Recognition*», www.ivsc.org.
14. International Valuation Standards Committee, 31 October 2007, «*Review of the International Valuation Standards* (issued for comment) », www.ivsc.org.
15. International Valuation Standards Committee, November 2006, «*Consultation on Improvements to GN8 – The Cost approach for Financial Reporting* (issued for comment) », www.ivsc.org.
16. International Valuation Standards Committee, June 2006, «*Exposure draft of proposed revised International Valuation Standard 2 - Bases other than market value* (issued for comment) », www.ivsc.org.

ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ ΣΕ ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ

1. Χαρ. Χαραλαμπίδης (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 2008, «*Ο ρόλος του Ορκωτού Εκτιμητή στα πλαίσια των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων*», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
2. Χαρ. Χαραλαμπίδης (Ορκωτός Εκτιμητής & Πρόεδρος ΕΛ.Ι.Ε.), 2008, «*Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις*», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
3. Βασίλης Χ. Βήχας (Διπλ. Μηχ/γος – Ηλ/γος Μηχανικός Ε.Μ.Π. & Διευθύνων Σύμβουλος της ΜΕΝΤΩΡ Πραγματογνώμονες – Εκτιμητές – Μηχανικοί Α.Ε.), 2008, «*Εκτιμήσεις Αξιών Εγκαταστάσεων & Εξοπλισμού για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς*», Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
4. Wolfgang Kälberer, «*Fair Value valuation of property for accounting purposes*», TEGoVA.
5. Andrew Gooding (BSc MBA MRICS MCMI & RICS Valuation Faculty Director), «*Professional valuation– the key to evolving real estate markets ?*», RICS.
6. Χρήστος Μπαϊρακτάρης, Μάιος 2008, «*Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης I.F.R.S.- Σύντομο Ιστορικό και διαφορές με τα Ελληνικά λογιστικά Πρότυπα*», Αθήνα, MBA Society – Business Week 2008.
7. Κωνσταντίνος Ε. Αεράκης, 2008, «*Λογιστική των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων & Αναπροσαρμογές - Μέρος Πρώτο*».
8. Prodexpo 2005 – SYMEON G. TSOMOKOS S.A., Οκτώβριος 2005, «*Η Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ως μέσο για την οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα*», 6^ο Συνέδριο REAL ESTATE.



9. Prof.dr Piet Eichholtz / Drs Nils Kok, November 2007, «*The EU REIT and the Internal Market for Real Estate*», Maastricht University.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

1. International Valuation Standards Council - www.ivsc.org
2. Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής - www.elie.gr
3. Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών - www.soegr.gr
4. The European Group of Valuers' Associations - www.tegova.org
5. Royal Institution of Chartered Surveyors - www.rics.org
6. Royal Institution of Chartered Surveyors in Europe - www.joinricsineurope.eu/gr
7. Οικονομική Λογιστική Φορολογική Πύλη - www.taxheaven.gr
8. Πανδέκτης (η σελίδα του Λογιστή) - www.pandektis.gr
9. Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών - www.ase.gr
10. International Accounting Standards Board - www.iasb.org

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:

- ❖ ΜΕΡΟΣ Α: Φύλλα απεικόνισης των πληροφοριών και των γνωστοποιήσεων που αντλήθηκαν από τις οικονομικές καταστάσεις (notes) των υπό μελέτη εταιρειών.
- ❖ ΜΕΡΟΣ Β: Φύλλα απεικόνισης και επεξεργασίας των οικονομικών μεγεθών που αντλήθηκαν από τις οικονομικές καταστάσεις (notes) των υπό μελέτη εταιρειών.
- ❖ ΜΕΡΟΣ Γ: Διάφορες σημειώσεις και παρατηρήσεις για την κάθε εξεταζόμενη εταιρεία, όπως προέκυψαν από την μελέτη των οικονομικών της καταστάσεων

**ΜΕΡΟΣ Α: ΦΥΛΛΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (NOTES) ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.**

Α.1. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ Δ.Α.Π. 16 ΣΤΙΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΟΛΕΥΟΥΝ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.07 ΑΝΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δ.Α.Π. 16 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	ΑΤΤΙ- ΚΑΤ Α.Τ.Ε.
Για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Οι βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας	✓	✓	✓	✓
2.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
3.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
4.	Η προ απόσβέσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις έναρξης και λήξης χρήσης	✓	✓	✓	✓
5.	Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 καθώς και άλλες διαθέσεις, αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις/μειώσεις από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων, ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αποσβέσεις, συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή των ΧΚ από το λειτουργικό νόμισμα σε ένα διαφορετικό νόμισμα παρουσίας, άλλες μεταβολές)	✓	-	✓	✓
6.	Την ύπαρξη & τα ποσά περιορισμών στους τίτλους ιδιοκτησίας & στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων	✓	✓	✓	✓
7.	Το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα (όταν δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της ΚΑΧ)	-	-	-	-
8.	Τα ποσά δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων κατά το στάδιο της κατασκευής του	✓ 1/2	-	✓ 1/2	✓ 1/2
9.	Τα ποσά συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων	-	-	✓	-
10.	Την φύση & την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (π.χ εκτίμηση υπολειμματικής αξίας, ωφέλιμης ζωής, μεθόδου απόσβεσης, κόστη μετακίνησης, αποσυναρμολόγησης κ.α.)	-	-	-	-
11. Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος αναπροσαρμογής:					
α.	Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν άμεσα (με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μια ενεργό αγορά, ή με βάσει πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους, ή χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης)	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Εάν έγινε ανάθεση προσδιορισμού της εύλογης αξίας σε ανεξάρτητο εκτιμητή	N/A	N/A	N/A	N/A
δ.	Οι μέθοδοι & οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών	N/A	N/A	N/A	N/A
ε.	Για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανιζόταν στις οικ.κατ/σεις εάν ακολουθούσαν την μέθοδο του κόστους	N/A	N/A	N/A	N/A
στ.	Το αποθεματικό αναπροσαρμογής και κάθε περιορισμό στη διάθεση του αποθεματικού προς τους μετόχους	N/A	N/A	N/A	N/A
12. Επιπρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες:					
α.	Η λογιστική αξία παγίων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια	-	-	-	-
β.	Η προ απόσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων που βρίσκονται ακόμα σε χρήση	-	-	-	-
γ.	Η λογιστική αξία παγίων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και βρίσκονται προς διάθεση	-	✓	-	-
δ.	Η εύλογη αξία παγίων για τα οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία	-	-	-	-

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩ ΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	ΓΕΚ Α.Ε.	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.
Για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Οι βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας	✓	✓	✓	✓
2.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
3.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
4.	Η προ απόσβέσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις έναρξης και λήξης χρήσης	✓	✓	✓	✓
5.	Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 καθώς και άλλες διαθέσεις, αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις/μειώσεις από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων, ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αποσβέσεις, συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή των ΧΚ από το λειτουργικό νόμισμα σε ένα διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης, άλλες μεταβολές)	✓	✓	✓	✓
6.	Την ύπαρξη & τα ποσά περιορισμών στους τίτλους ιδιοκτησίας & στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων	✓	-	✓	✓
7.	Το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα (όταν δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της ΚΑΧ)	-	-	-	-
8.	Τα ποσά δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων κατά το στάδιο της κατασκευής του	-	✓ 1/2	✓	✓ 1/2
9.	Τα ποσά συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων	✓	✓	✓	-
10.	Την φύση & την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (π.χ εκτίμηση υπολειμματικής αξίας, ωφέλιμης ζωής, μεθόδου απόσβεσης, κόστη μετακίνησης, αποσυναρμολόγησης κ.α.)	-	-	✓	-
11. Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος αναπροσαρμογής:					
α.	Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής	N/A	N/A	N/A	-
β.	Η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν άμεσα (με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μια ενεργό αγορά, ή με βάση πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους, ή χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης)	N/A	N/A	N/A	✓
γ.	Εάν έγινε ανάθεση προσδιορισμού της εύλογης αξίας σε ανεξάρτητο εκτιμητή	N/A	N/A	N/A	✓
δ.	Οι μέθοδοι & οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών	N/A	N/A	N/A	-
ε.	Για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανιζόταν στις οικ.κατ/σεις εάν ακολουθούνταν η μέθοδος του κόστους	N/A	N/A	N/A	-
στ.	Το αποθεματικό αναπροσαρμογής και κάθε περιορισμό στη διάθεση του αποθεματικού προς στους μετόχους	N/A	N/A	N/A	✓
12. Επιπρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες:					
α.	Η λογιστική αξία παγίων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια	-	-	-	-
β.	Η προ απόσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων που βρίσκονται ακόμα σε χρήση	-	-	-	-
γ.	Η λογιστική αξία παγίων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και βρίσκονται προς διάθεση	-	-	✓	✓
δ.	Η εύλογη αξία παγίων για τα οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιαστικά από τη λογιστική αξία	-	-	-	-

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΑ ΑΣ Α.Τ.Ε.	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	ΕΛΛΑΚ ΤΩΡ Α.Ε.
Για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Οι βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας	✓	✓1/2	✓	✓
2.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
3.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
4.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις έναρξης και λήξης χρήσης	✓	✓1/2	✓	✓
5.	Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 καθώς και άλλες διαθέσεις, αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις/μειώσεις από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων, ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αποσβέσεις, συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή των ΧΚ από το λειτουργικό νόμισμα σε ένα διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης, άλλες μεταβολές)	✓	✓1/2	-	✓
6.	Την ύπαρξη & τα ποσά περιορισμών στους τίτλους ιδιοκτησίας & στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων	✓	✓	✓	-
7.	Το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα (όταν δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της ΚΑΧ)	-	-	-	-
8.	Τα ποσά δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων κατά το στάδιο της κατασκευής του	✓1/2	✓1/2	-	✓1/2
9.	Τα ποσά συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων	✓	✓	✓	✓
10.	Την φύση & την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (π.χ εκτίμηση υπολειμματικής αξίας, ωφέλιμης ζωής, μεθόδου απόσβεσης, κόστη μετακίνησης, αποσυναρμολόγησης κ.α.)	-	-	N/A	-
11.	Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος αναπροσαρμογής:				
α.	Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής	N/A	-	N/A	N/A
β.	Η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν άμεσα (με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μια ενεργό αγορά, ή με βάσει πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους, ή χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης)	N/A	-	N/A	N/A
γ.	Εάν έγινε ανάθεση προσδιορισμού της εύλογης αξίας σε ανεξάρτητο εκτιμητή	N/A	✓	N/A	N/A
δ.	Οι μέθοδοι & οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών	N/A	-	N/A	N/A
ε.	Για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανιζόταν στις οικ.κατ/σεις εάν ακολουθούσαν η μέθοδος του κόστους	N/A	-	N/A	N/A
στ.	Το αποθεματικό αναπροσαρμογής και κάθε περιορισμό στη διάθεση του αποθεματικού προς στους μετόχους	N/A	✓	N/A	N/A
12.	Επιπρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες:				
α.	Η λογιστική αξία παγίων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια	-	-	-	-
β.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων που βρίσκονται ακόμα σε χρήση	-	-	-	-
γ.	Η λογιστική αξία παγίων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και βρίσκονται προς διάθεση	-	-	-	-
δ.	Η εύλογη αξία παγίων για τα οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία	-	-	-	-

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	ΙΝΤΡΑΚ ΑΤ Α.Ε.	ΜΗΧΑΝ ΙΚΗ Α.Ε.
Για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Οι βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας	----	√	√	√
2.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	----	√	√	√
3.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	----	√	√	√
4.	Η προ αποσβέσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις έναρξης και λήξης χρήσης	----	√	√	√
5.	Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 καθώς και άλλες διαθέσεις, αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις/μειώσεις από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων, ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αποσβέσεις, συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή των ΧΚ από το λειτουργικό νόμισμα σε ένα διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης, άλλες μεταβολές)	----	√	√	√
6.	Την ύπαρξη & τα ποσά περιορισμών στους τίτλους ιδιοκτησίας & στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων	----	√	√	√
7.	Το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα (όταν δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της ΚΑΧ)	----	√ 1/2	√ 1/2	√ 1/2
8.	Τα ποσά δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων κατά το στάδιο της κατασκευής του	----	√ 1/2	√ 1/2	√ 1/2
9.	Τα ποσά συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων	----	-	√	√
10.	Την φύση & την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (π.χ εκτίμηση υπολειμματικής αξίας, ωφέλιμης ζωής, μεθόδου απόσβεσης, κόστη μετακίνησης, αποσυναρμολόγησης κ.α.)	----	-	-	N/A
11.	Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος αναπροσαρμογής:				
α.	Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής	----	N/A	N/A	N/A
β.	Η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν άμεσα (με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μια ενεργό αγορά, ή με βάσει πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους, ή χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης)	----	N/A	N/A	N/A
γ.	Εάν έγινε ανάθεση προσδιορισμού της εύλογης αξίας σε ανεξάρτητο εκτιμητή	----	N/A	N/A	N/A
δ.	Οι μέθοδοι & οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών	----	N/A	N/A	N/A
ε.	Για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανιζόταν στις οικ.κατ/σεις εάν ακολουθούσαν η μέθοδος του κόστους	----	N/A	N/A	N/A
στ.	Το αποθεματικό αναπροσαρμογής και κάθε περιορισμό στη διάθεση του αποθεματικού προς στους μετόχους	----	N/A	N/A	N/A
12.	Επιπρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες:				
α.	Η λογιστική αξία παγίων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια	----	-	-	-
β.	Η προ αποσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων που βρίσκονται ακόμα σε χρήση	----	-	-	-
γ.	Η λογιστική αξία παγίων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και βρίσκονται προς διάθεση	----	-	-	-
δ.	Η εύλογη αξία παγίων για τα οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία	----	-	-	-

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΟΔΕΥΤ ΙΚΗ Α.Τ.Ε.	ΤΕΡΝ Α Α.Ε.	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.
Για κάθε κατηγορία ενσώματων παγίων πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Οι βάσεις αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας	✓	✓	✓	✓
2.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
3.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	✓	✓	✓	✓
4.	Η προ αποσβέσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις έναρξης και λήξης χρήσης	✓	✓	✓	✓
5.	Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 καθώς και άλλες διαθέσεις, αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις/μειώσεις από αναπροσαρμογές, απομειώσεις ή αναστροφές απομειώσεων, ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στην ΚΑΧ σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, αποσβέσεις, συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή των ΧΚ από το λειτουργικό νόμισμα σε ένα διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης, άλλες μεταβολές)	✓	✓	✓	✓
6.	Την ύπαρξη & τα ποσά περιορισμών στους τίτλους ιδιοκτησίας & στα ενσώματα πάγια, τα οποία φέρουν βάρη για την εξασφάλιση υποχρεώσεων	✓	✓	✓	✓
7.	Το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα (όταν δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά στο κύριο μέρος της ΚΑΧ)	-	✓ 1/2	-	✓ 1/2
8.	Τα ποσά δαπανών που αναγνωρίστηκαν στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων κατά το στάδιο της κατασκευής του	✓ 1/2	-	✓	✓ 1/2
9.	Τα ποσά συμβατικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων παγίων	✓	-	✓	✓
10.	Την φύση & την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (π.χ εκτίμηση υπολειμματικής αξίας, ωφέλιμης ζωής, μεθόδου απόσβεσης, κόστη μετακίνησης, αποσυναρμολόγησης κ.α.)	-	-	✓	-
11.	Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος αναπροσαρμογής:				
α.	Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής	✓	N/A	N/A	N/A
β.	Η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν άμεσα (με αναφορά σε αξίες που υπάρχουν σε μια ενεργό αγορά, ή με βάσει πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά που έλαβαν χώρα με αντικειμενικούς όρους, ή χρησιμοποιώντας άλλες τεχνικές αποτίμησης)	-	N/A	N/A	N/A
γ.	Εάν έγινε ανάθεση προσδιορισμού της εύλογης αξίας σε ανεξάρτητο εκτιμητή	✓	N/A	N/A	N/A
δ.	Οι μέθοδοι & οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών	-	N/A	N/A	N/A
ε.	Για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία όπως θα εμφανιζόταν στις οικ.κατ/σεις εάν ακολουθούσαν η μέθοδος του κόστους	-	N/A	N/A	N/A
στ.	Το αποθεματικό αναπροσαρμογής και κάθε περιορισμό στη διάθεση του αποθεματικού προς στους μετόχους	✓	N/A	N/A	N/A
12.	Επιπρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες:				
α.	Η λογιστική αξία παγίων που βρίσκονται προσωρινά σε αδράνεια	-	-	-	-
β.	Η προ αποσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων παγίων που βρίσκονται ακόμα σε χρήση	-	-	-	-
γ.	Η λογιστική αξία παγίων που έχουν αποσυρθεί από την εκμετάλλευση και βρίσκονται προς διάθεση	-	-	-	-
δ.	Η εύλογη αξία παγίων για τα οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, όταν η εύλογη αξία διαφέρει ουσιαστικά από τη λογιστική αξία	-	-	-	-

A.2. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ Δ.Α.Π. 40 ΣΤΙΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΟΛΕΥΟΥΝ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.07 ΑΝΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δ.Α.Π. 40 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	ΑΤΤΙ- ΚΑΤ Α.Τ.Ε.
Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε στο κόστος, πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται	√	√	√	√
2.	Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα	√ 1/2	-	√ 1/2	√ 1/2
3.	Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επιχείρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της	-	-	√ 1/2	-
4.	Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς	√	-	√	-
5.	Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.	√	-	√	-
6.	Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην ΚΑΧ αναφορικά με:α) έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση, β) άμεσα λειτουργικά έσοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε ή δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά της διάρκειας της χρήσης	-	√ 1/2	-	-
7.	Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση(πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου(ενοικίων) και του προϊόντος της διάθεσης.	-	-	-	-
8.	Η ύπαρξη ουσιαστών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση	-	-	-	-
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στην εύλογη αξία:					
1.	Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού, μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές.	√	N/A	√	√

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	ΑΤΤΙ- ΚΑΤ Α.Τ.Ε.
2.	Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.	✓	N/A	-	-
3.	Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας	N/A	N/A	N/A	N/A
δ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(εάν αυτό είναι δυνατό)	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση	N/A	N/A	N/A	N/A
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στο κόστος κτήσης:					
1.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	N/A	✓	N/A	N/A
2.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	N/A	✓	N/A	N/A
3.	Η προ απόσβέσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου	N/A	✓	N/A	N/A
4.	Συμφωνία λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, αποσβέσεις, το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές	N/A	-	N/A	N/A
5.	Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	-	N/A	N/A
6.	Όταν δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	-	N/A	N/A
α.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	-	N/A	N/A
β.	Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της	N/A	-	N/A	N/A
γ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)	N/A	-	N/A	N/A

Δ.Α.Π. 40 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	ΓΕΚ Α.Ε.	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.
Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε στο κόστος, πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται	✓	✓	✓	✓
2.	Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα	✓	✓	✓1/2	✓1/2
3.	Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επιχείρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της	✓1/2	✓	✓1/2	-
4.	Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς	✓	✓1/2	✓1/2	✓1/2
5.	Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.	✓	✓	✓	-
6.	Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην ΚΑΧ αναφορικά με:α) έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση, β) άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιουργήσε ή δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά της διάρκειας της χρήσης	-	✓1/2	-	✓
7.	Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση(πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου(ενοικίων) και του προϊόντος της διάθεσης.	-	-	-	-
8.	Η ύπαρξη ουσιαστικών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση	-	-	-	-
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στην εύλογη αξία:					
1.	Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού, μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές.	✓	✓	✓	✓

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	ΓΕΚ Α.Ε.	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.
2.	Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.	-	-	-	-
3.	Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας	N/A	N/A	N/A	N/A
δ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία (εάν αυτό είναι δυνατό)	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση	N/A	N/A	N/A	N/A
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στο κόστος κτήσης:					
1.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	N/A	N/A	N/A	N/A
2.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	N/A	N/A	N/A	N/A
3.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Συμφωνία λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, αποσβέσεις, το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές	N/A	N/A	N/A	N/A
5.	Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
6.	Όταν δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία (αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)	N/A	N/A	N/A	N/A

Δ.Α.Π. 40 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΑΔΑΣ Α.Τ.Ε.	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.
Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε στο κόστος, πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται	√	√	√	√
2.	Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα	√	√ 1/2	√	√
3.	Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επίχειρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της	√	-	-	√
4.	Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς	√	-	-	-
5.	Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.	√	√	√	-
6.	Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην ΚΑΧ αναφορικά με:α) έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση, β) άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε ή δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά της διάρκειας της χρήσης	√	-	√ 1/2	-
7.	Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση(πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου(ενοικίων) και του προϊόντος της διάθεσης.	-	-	-	√
8.	Η ύπαρξη ουσιαστικών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση	√	-	√ 1/2	√
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στην εύλογη αξία:					
1.	Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού, μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές.	√	-	N/A	N/A

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.
2.	Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.	-	-	N/A	N/A
3.	Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας	N/A	N/A	N/A	N/A
δ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(εάν αυτό είναι δυνατό)	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση	N/A	N/A	N/A	N/A
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στο κόστος κτήσης:					
1.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	N/A	N/A	✓	-
2.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	N/A	N/A	✓	✓
3.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου	N/A	N/A	✓	✓
4.	Συμφωνία λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προσωριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, αποσβέσεις, το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές	N/A	N/A	-	✓
5.	Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	-	✓
6.	Όταν δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	-	N/A
α.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	-	N/A
β.	Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της	N/A	N/A	-	N/A
γ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)	N/A	N/A	-	N/A

Δ.Α.Π. 40 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.
Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε στο κόστος, πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται	----	√	√	√
2.	Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα	----	√1/2	√1/2	√
3.	Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επιχείρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της	----	√1/2	√1/2	√1/2
4.	Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς	----	√	-	√ 1/2
5.	Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.	----	√	-	√
6.	Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην ΚΑΧ αναφορικά με: α) έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση, β) άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιουργήσε ή δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά της διάρκειας της χρήσης	----	-	√	-
7.	Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση (πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου (ενοικίων) και του προϊόντος της διάθεσης.	----	-	-	-
8.	Η ύπαρξη ουσιαστικών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση	----	-	-	-
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στην εύλογη αξία:					
1.	Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού, μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές.	----	√	N/A	√

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΙΑΣ Α.Τ.Ε.	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.
2.	Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.	----	-	N/A	-
3.	Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:	----	N/A	N/A	N/A
α.	Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.	----	N/A	N/A	N/A
β.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	----	N/A	N/A	N/A
γ.	Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας	----	N/A	N/A	N/A
δ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(εάν αυτό είναι δυνατό)	----	N/A	N/A	N/A
4.	Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:	----	N/A	N/A	N/A
α.	Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης	----	N/A	N/A	N/A
β.	Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης	----	N/A	N/A	N/A
γ.	Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση	----	N/A	N/A	N/A
Επιπρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στο κόστος κτήσης:					
1.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	----	N/A	√	N/A
2.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	----	N/A	√	N/A
3.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου	----	N/A	√	N/A
4.	Συμφωνία λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, αποσβέσεις, το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές	----	N/A	√	N/A
5.	Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα	----	N/A	-	N/A
6.	Όταν δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:	----	N/A		N/A
α.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	----	N/A	-	N/A
β.	Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της	----	N/A	-	N/A
γ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)	----	N/A	-	N/A

Δ.Α.Π. 40 - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ					
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	TITAN Α.Ε.
Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε στο κόστος, πρέπει να γνωστοποιούνται τα παρακάτω:					
1.	Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται	✓	✓	✓	✓
2.	Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, εάν και υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων είναι ταξινομημένα και αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα	✓1/2	✓	✓1/2	✓1/2
3.	Αν η ταξινόμηση των ακινήτων είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η επιχείρηση για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της	✓1/2	✓1/2	✓1/2	✓
4.	Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης μίας κατάστασης η οποία να αναφέρει εάν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας έγινε με βάση στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε σε άλλους παράγοντες, λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς	✓	✓1/2	✓1/2	✓
5.	Αν η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Όταν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να γνωστοποιείται.	✓	-	✓	✓
6.	Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην ΚΑΧ αναφορικά με: α) έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα για επένδυση, β) άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιουργήσε ή δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά της διάρκειας της χρήσης	✓	-	-	-
7.	Η ύπαρξη και τα ποσά περιορισμών στη ρευστοποίηση(πώληση) της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου(ενοικίων) και του προϊόντος της διάθεσης.	✓	-	-	-
8.	Η ύπαρξη ουσιαστικών συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση	✓	-	-	-
Επιρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στην εύλογη αξία:					
1.	Συμφωνία λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού, μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές.	✓	-	✓	✓

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ		ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	TITAN Α.Ε.
2.	Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.	✓	-	-	-
3.	Αν μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται με τη βασική μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16 λόγω αδυναμίας προσδιορισμού της εύλογης αξίας, πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η συμφωνία της πρώτης παραγράφου θα πρέπει να αποκαλύπτει τα ποσά που αφορούν αυτή την επένδυση, ξεχωριστά από τα ποσά που αφορούν άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας	N/A	N/A	N/A	N/A
δ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(εάν αυτό είναι δυνατό)	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Κατά την διάθεση της επένδυσης που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Το γεγονός της διάθεσης της συγκεκριμένης επένδυσης	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Η λογιστική αξία της επένδυσης κατά το χρόνο της πώλησης	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση	N/A	N/A	N/A	N/A
Επιρόσθετες πληροφορίες όταν ακολουθείται η μέθοδος αποτίμησης στο κόστος κτήσης:					
1.	Οι μέθοδοι απόσβεσης	N/A	N/A	N/A	N/A
2.	Οι ωφέλιμες ζωές παγίων ή οι συντελεστές απόσβεσης	N/A	N/A	N/A	N/A
3.	Η προ απόσβεσεων λογιστική αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου	N/A	N/A	N/A	N/A
4.	Συμφωνία λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έναρξη και λήξη της χρήσης, η οποία να απεικονίζει τα ακόλουθα: προσθήκες από αγορές ή κεφαλαιοποίηση μεταγενέστερων δαπανών που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις, αποσβέσεις, το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα & άλλες μεταβολές	N/A	N/A	N/A	N/A
5.	Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
6.	Όταν δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία θα πρέπει να γνωστοποιείται:	N/A	N/A	N/A	N/A
α.	Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα	N/A	N/A	N/A	N/A
β.	Οι λόγοι που δεν επέτρεψαν τον προσδιορισμό της	N/A	N/A	N/A	N/A
γ.	Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι δυνατό να προβλεφθεί)	N/A	N/A	N/A	N/A

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ ΦΥΛΛΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ Α.1. & Α.2.:

➤ ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΣΥΜΒΟΛΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΙΝΑΚΕΣ:

√ ⇒ Γνωστοποιείται η πληροφορία

√1/2 ⇒ Γνωστοποιείται μέρος της πληροφορίας ή υπάρχει γνωστοποίηση που δεν είναι όμως επαρκής

- ⇒ Δεν γνωστοποιείται η πληροφορία

N/A ⇒ Δεν συντρέχει περίπτωση για αυτή την γνωστοποίηση

➤ ΤΡΟΠΟΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΤΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ Δ.Α.Π. 16 ΚΑΙ Δ.Α.Π. 40:

Στα παραπάνω φύλλα απεικονίζονται αναλυτικά οι γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από τα Πρότυπα 16 και 40. Για κάθε εταιρεία, μετά από μελέτη των επεξηγηματικών της σημειώσεων που συνοδεύουν τις οικονομικές της καταστάσεις, σημειώθηκαν στους παραπάνω πίνακες, ποιες πληροφορίες γνωστοποιούνται επαρκώς (√), ποιες γνωστοποιούνται με ελλείψεις (√1/2), ποιες δεν γνωστοποιούνται καθόλου ενώ θα έπρεπε (-) και σε ποιες δεν συντρέχει περίπτωση (N/A).

Μετά, για κάθε εταιρεία, προκύπτει το σύνολο των παρεχόμενων γνωστοποιήσεων, αφού αθροιστούν οι ολόκληρες γνωστοποιήσεις (√ - **μία μονάδα**) και οι μισές γνωστοποιήσεις (√1/2 - **μισή μονάδα**). Το σύνολο αυτό, των **παρεχόμενων** γνωστοποιήσεων διαιρείται με το σύνολο των **απαραίτητων** γνωστοποιήσεων βάσει των Προτύπων και προκύπτει το **ποσοστό συμμόρφωσης** της κάθε εταιρείας. Βέβαια, για τον υπολογισμό του συνόλου των απαραίτητων γνωστοποιήσεων δεν συμπεριλαμβάνονται αυτές οι γνωστοποιήσεις για τις οποίες δεν συντρέχει περίπτωση (N/A) για την συγκεκριμένη κάθε φορά εταιρεία.

Τα σύνολα των παρεχόμενων και των απαραίτητων γνωστοποιήσεων, καθώς και τα ποσοστά συμμόρφωσης της κάθε υπό εξέταση εταιρείας, απεικονίζονται σε πίνακες στο κύριο μέρος της παρούσας εργασίας.

**Α.3. ΩΦΕΛΙΜΕΣ ΖΩΕΣ ΠΑΓΙΩΝ ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΙΣ
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΟΥΝ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.07 ΑΝΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΩΦΕΛΙΜΕΣ ΖΩΕΣ ΠΑΓΙΩΝ ΧΡΗΣΗ 2007						
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΚΤΙΡΙ Α	ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ Σ	ΜΗΧΑΝ. ΕΞΟΠΛΙΣ Σ	ΜΕΤΑΦ/Κ Α ΜΕΣΑ	ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜ Σ
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	3,0%	3,0%	5,3% - 20%	7,5% - 20%	15% - 20%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	25 - 35	25 - 35	10 - 12	10 - 15	5 - 8
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	12 - 33		4 - 20	6 - 12	4 - 7
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.	40		4 - 25	4 - 30	3 - 15
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	20 - 50		7 - 25	5 - 20	3 - 5
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	40		10	10 - 15	5 - 8
7	ΓΕΚ Α.Ε.	8 - 30		3 - 12	5 - 12	3 - 12
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.	25 - 35		4 - 20	4 - 10	4 - 7
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	20 - 35		4 - 20	6 - 15	3 - 13
10	ΕΔΡΑΣΗ - Χ.ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	25		9 - 10	6 - 10	4 - 7
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	40	40	5 - 15	8 - 10	4 - 7
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	Έως 40	40	5 - 7	5 - 7	5 - 7
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.					
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.	50		5	5	3 - 5
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	33 - 34		10 - 15	6 - 15	5 - 10
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	20 - 50		4 - 20	6 - 12	4 - 7
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	40 - 50		9 - 15	6 - 9	4 - 7
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚ Η Α.Τ.Ε.	50		20	10 - 15	5 - 10
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	8 - 30		3 - 12	5 - 12	3 - 12
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	Έως 50		Έως 40	5 - 15	3 - 10

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Η εταιρεία J&P ΑΒΑΞ Α.Ε., γνωστοποιεί ποσοστά απόσβεσης και όχι ωφέλιμες ζωές.
- Η εταιρεία ΑΘΗΝΑ ΑΤΕ έχει και πλωτά μέσα με ωφέλιμη ζωή 8 – 24

**ΜΕΡΟΣ Β: ΦΥΛΛΑ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (NOTES) ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.**

Β.1. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ 31.12.2004 ΒΑΣΕΙ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΑΝΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ 31/12/2004 ΒΑΣΕΙ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (σε εκατ. €)								
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ					ΚΑΤ. ΑΠΟΤ. ΧΡΗΣΕΩΣ	
		Αναπόσβεστη αξία ενσώματων ακινήτοποιήσεων	Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινήτοποιήσεων	Σύνολο παγίου ενεργητικού	Γενικό σύνολο ενεργητικού	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως παγίων στοιχείων
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	57.648.582,84	51.604.098,89	169.115.567,60	401.408.507,85	219.106.113,96	46.051.415,46	10.839.497,01
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	180.291.788,96	84.756.911,02	278.747.778,54	859.416.918,56	471.919.761,15	22.487.676,33	22.634.549,95
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	29.426.648,39	25.578.548,66	45.755.951,07	162.470.581,33	78.654.217,38	2.253.671,55	6.365.350,04
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	7.227.503,79	4.495.587,20	8.117.294,88	35.810.200,68	21.000.789,66	785.693,11	745.104,02
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	46.021.993,38	18.561.988,97	63.786.050,87	184.674.719,69	89.449.987,39	7.006.725,98	5.681.250,64
7	ΓΕΚ Α.Ε.	200.271.333,48	52.187.362,56	242.476.857,27	594.773.142,00	346.195.887,62	56.788.113,20	13.331.855,07
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	47.333.799,68	7.164.704,16	62.372.353,29	140.258.879,81	38.027.702,41	14.948.718,55	2.048.059,75
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	29.394.917,89	55.746.878,26	25.764.646,29	687.294,24	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	47.521.988,75	28.302.236,45	78.770.532,53	149.057.592,81	59.441.886,53	3.493.975,37	7.019.716,77
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	17.887.355,97	3.220.806,29	21.199.296,42	47.135.177,48	28.340.842,24	9.062.796,92	1.222.774,40



12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	245.041.025,00	91.769.727,48	445.200.464,95	903.340.140,80	627.935.800,39	117.860.976,17	24.370.269,52
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	5.666.736,00	10.023.567,00	5.829.793,00	53.365.240,00	25.188.423,00	1.477.951,00	917.251,84
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	7.318.883,14	5.023.963,37	12.300.579,02	50.388.737,47	22.382.675,77	14.785.064,53	1.006.707,86
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	7.071.056,42	3.010.748,66	19.898.078,59	90.404.144,63	43.322.996,57	8.027.077,48	1.399.619,80
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	161.607.352,05	53.158.882,31	176.208.276,38	445.813.734,92	374.841.223,01	16.842.773,13	9.934.699,88
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	16.799.352,04	19.834.929,74	31.014.749,39	193.482.875,05	103.034.008,50	7.108.785,70	3.544.106,16
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	6.870.017,68	14.136.710,04	20.634.122,80	81.729.087,38	58.730.966,68	289.268,05	1.005.674,64
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	129.860.391,36	49.144.028,26	149.619.726,22	369.941.937,65	189.455.281,31	56.262.617,16	12.104.963,48
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	807.017.301,00	564.837.527,00	874.831.155,00	1.308.502.650,00	510.588.830,00	230.438.042,00	91.385.164,00



Β.2. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΩΝ) ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ 31.12.2004 ΒΑΣΕΙ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΑΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ 31/12/2004 ΒΑΣΕΙ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (σε εκατ. €)								
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ					ΚΑΤ. ΑΠΟΤ. ΧΡΗΣΕΩΣ	
		Αναπόσβεστη αξία ενσώματων ακινήτοποιήσεω ν	Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινήτοποιήσεω ν	Σύνολο παγίου ενεργητικού	Γενικό σύνολο ενεργητικού	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως παγίων στοιχείων
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	45.187.959,85	39.641.789,53	168.435.858,02	357.557.317,45	194.886.499,82	47.666.896,33	9.022.963,93
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	30.274.569,18	35.635.014,23	97.590.713,56	379.958.931,26	230.911.539,58	5.086.652,02	6.419.654,78
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	28.057.755,91	25.367.144,30	47.552.416,19	157.424.079,96	78.641.083,22	2.132.887,94	6.285.283,94
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	47.009.884,01	21.852.080,46	89.342.777,36	249.632.671,29	118.498.926,56	1.589.425,18	8.212.080,97
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	6.867.854,51	3.909.689,25	14.583.194,36	40.083.973,82	26.043.259,35	516.078,18	673.182,79
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	43.048.256,15	16.946.605,49	70.121.185,77	180.735.629,73	88.013.660,41	6.529.485,16	5.288.564,65
7	ΓΕΚ Α.Ε.	12.860.422,17	1.696.740,93	153.444.864,30	247.942.497,57	229.307.061,87	6.486.693,74	441.049,54
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	11.371.307,54	4.033.417,64	40.527.619,13	82.624.461,38	20.515.272,09	6.174.885,53	1.132.167,04
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	30.496.106,31	47.543.074,15	25.476.832,81	721.114,72	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	45.489.558,54	26.146.823,49	78.294.454,55	135.204.068,33	60.499.843,73	3.350.115,15	5.867.464,07
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	17.886.406,89	3.220.806,29	21.205.381,84	47.164.104,34	28.373.470,90	9.081.875,62	1.222.774,40



12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	39.259.322,98	3.580.058,52	475.830.287,59	531.441.987,04	496.571.079,41	34.797.171,23	3.967.269,91
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	2.891.179,38	9.022.200,79	4.793.429,60	49.831.407,00	23.880.766,00	1.762.253,24	559.799,55
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	1.575.980,10	1.552.505,16	22.818.072,06	44.855.429,28	21.767.103,40	4.230.885,74	304.001,07
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	6.478.686,78	2.303.217,91	25.553.333,30	69.337.550,76	39.318.161,66	8.476.908,80	1.148.405,27
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	50.980.129,19	12.787.161,90	139.884.692,30	288.843.456,37	249.750.187,17	15.349.240,95	4.538.164,40
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	16.121.018,12	19.268.374,09	36.478.112,83	189.551.411,67	104.018.759,72	8.004.820,73	3.187.261,55
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	6.870.017,68	14.136.710,04	20.637.541,39	81.729.910,33	58.732.249,77	289.932,42	1.005.674,64
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	43.441.174,28	30.105.535,94	88.214.333,05	265.176.176,66	145.232.237,31	43.455.705,67	6.302.831,46
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	166.345.480,00	278.031.441,00	682.220.540,00	857.449.372,00	554.311.927,00	135.161.269,00	41.512.189,00



Β.3. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ 31.12.2004 ΒΑΣΕΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΑΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ 31/12/2004 ΒΑΣΕΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (σε χιλ. €)										
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ							Κ.Α.Χ.	ΚΑΤ. ΤΑΜ. ΡΩΝ
		Αναπόσβεστ η αξία ενσώματων παγίων	Συσσωρ. αποσβέσεις ενσώματων παγίων	Αναπόσβεστ η αξία επενδύσεων σε ακίνητα	Συσσωρ. αποσβέσει ς επενδύσεω ν σε ακίνητα	Σύνολο παγίου ενεργητικο ύ	Γενικό σύνολο ενεργητικο ύ	Σύνολο καθαρής θέσης (Ι.Κ.)	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Συνολικές αποσβέσει ς χρήσεως
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	63.394,47	11.306,84	6.740,05	143,17	139.906,24	463.729,89	180.906,7 7	39.375,14	12.382,14
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	226.262,98	62.195,35	38.360,73	54,12	345.552,30	680.353,88	165.164,5 3	4.625,28	11.554,71
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	46.202,00	19.759,00	4.070,00	0,00	74.371,00	194.929,00	87.615,00	7.137,00	6.199,00
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	96.439,65	7.824,91	21.818,74	0,00	176.297,22	301.497,27	133.383,2 9	-2.096,59	8.567,00
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	8.984,19	4.540,59	10.250,41	0,00	19.300,16	38.672,09	19.820,93	164,20	776,47
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	29.260,00	15.456,00	40.156,00	0,00	76.482,00	190.901,00	74.987,00	9.441,00	3.334,00
7	ΓΕΚ Α.Ε.	199.292,00	35.776,00	59.739,00	0,00	282.783,00	744.473,00	326.456,0 0	109.162,0 0	12.761,00
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	52.549,51	8.453,48	820,77	0,00	67.282,41	130.905,15	14.929,92	8.827,24	2.186,79



9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	27.648,43	4.834,54	0,00	0,00	33.679,97	50.763,38	18.217,53	1.704,46	1.141,31
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	72.193,00	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	0,00	0,00	91.904,00	141.137,00	49.412,00	3.494,00	7.048,00
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1.280,71	2.808,20	15.673,09	0,00	16.973,75	42.269,96	25.482,99	4.334,67	447,30
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	144.340,00	103.617,00	106.993,00	1.964,00	463.237,00	1.163.508,00	669.591,00	120.541,00	21.555,00
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	16.061,01	1.138,88	0,00	0,00	16.224,07	55.816,93	24.114,68	685,11	1.138,88
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	38.224,01	6.716,10	0,00	0,00	42.161,03	77.446,03	29.270,42	6.455,25	1.650,94
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	4.748,92	846,27	3.418,70	0,00	21.296,96	88.395,45	42.546,49	8.940,42	676,43
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	83.920,00	6.608,00	34.806,00	0,00	139.108,00	331.117,00	208.954,00	20.918,00	6.412,00
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	33.679,00	20.304,00	8.538,00	0,00	65.828,00	186.585,00	85.430,00	11.492,00	3.597,00
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	23.222,31	7.155,76	0,00	0,00	47.310,67	73.804,21	50.392,19	4.727,88	600,82
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	149.854,00	33.815,00	29.368,00	0,00	191.010,00	509.797,00	175.724,00	64.091,00	9.818,00
20	TITAN Α.Ε.	972.375,00	460.171,00	0,00	0,00	1.084.412,00	1.533.767,00	675.986,00	242.605,00	63.647,00



Β.4. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΩΝ) ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ 31.12.2004 ΒΑΣΕΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΑΝΤΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ 31/12/2004 ΒΑΣΕΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ (σε χιλ. €)										
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ							Κ.Α.Χ.	ΚΑΤ. ΤΑΜ. ΡΩΝ
		Αναπόσβεστ η αξία ενσώματων παγίων	Συσσωρ. αποσβέσεις ενσώματων παγίων	Αναπόσβεστ η αξία επενδύσεων σε ακίνητα	Συσσωρ. αποσβέσει ς επενδύσεω ν σε ακίνητα	Σύνολο παγίου ενεργητικο ύ	Γενικό σύνολο ενεργητικο ύ	Σύνολο καθαής θέσης (Ι.Κ.)	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Συνολικές αποσβέσει ς χρήσεως
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	40.926,25	6.775,53	3.602,95	134,85	166.298,64	317.776,85	185.454,2 4	34.419,88	7.404,60
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	58.658,25	25.978,98	19.529,22	54,12	134.188,72	305.548,01	120.087,7 6	-6.822,80	4.949,17
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	43.289,00	19.548,00	4.070,00	0,00	73.672,00	166.460,00	86.445,00	2.592,00	6.124,00
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	96.439,65	7.824,91	21.818,74	0,00	178.055,95	301.379,30	138.330,7 7	-1.958,00	8.567,00



5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	8.302,01	4.001,27	10.250,41	0,00	26.421,44	40.936,73	25.416,59	11,95	719,28
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	23.746,00	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	39.553,00	0,00	77.491,00	178.438,00	76.674,00	7.622,00	2.949,00
7	ΓΕΚ Α.Ε.	2.941,00	1.237,00	14.848,00	0,00	150.098,00	254.879,00	243.714,00	912,00	1.991,00
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	12.860,69	5.097,40	0,00	0,00	42.777,31	79.280,22	10.130,64	2.032,48	1.033,51
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	19.782,92	4.212,21	0,00	0,00	31.926,27	44.607,35	21.375,56	2.981,81	964,41
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	70.024,00	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	0,00	0,00	88.743,00	119.718,00	50.015,00	2.565,00	5.867,00
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1.279,76	2.808,20	15.673,09	0,00	16.972,81	41.454,94	24.671,67	3.338,94	446,83
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	22.297,00	1.774,00	17.247,00	1.521,00	483.468,00	538.379,00	532.621,00	36.823,00	371,00
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	12.402,90	990,98	0,00	0,00	14.305,15	51.400,54	22.426,04	878,69	990,98
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	2.963,83	2.485,24	0,00	0,00	24.612,39	44.621,77	21.377,45	3.174,19	159,03
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	3.835,33	367,36	3.418,70	0,00	25.277,44	65.653,86	38.157,64	8.678,01	487,82
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	52.828,00	3.294,00	0,00	0,00	151.944,00	259.343,00	188.055,00	11.665,00	3.233,00
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	32.999,00	19.729,00	8.538,00	0,00	67.064,00	184.093,00	89.094,00	11.658,00	3.523,00
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	23.222,31	7.155,76	0,00	0,00	47.314,08	73.805,03	50.393,47	4.728,54	600,82
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	43.749,00	15.165,00	10.998,00	0,00	99.619,00	248.316,00	138.789,00	36.186,00	5.318,00
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	233.471,00	128.775,00	7.161,00	0,00	757.892,00	906.383,00	600.956,00	148.949,00	10.314,00



							0	0	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

**B.5. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
(ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ποσά σε χιλ. ευρώ						
Α/ Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.			Ποσοστό μεταβολή ς από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Αναπόσβεστη αξία ενσώματων ακινήτ/σεων	Αναπόσβεστ η αξία ενσώματων παγίων	Αναπόσβεστ η αξία επενδύσεων σε ακίνητα	Αναπόσβεστ η αξία ενσώματων ακινήτ/σεων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	45.187,96	40.926,25	3.602,95	44.529,19	-1,46%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	30.274,57	58.658,25	19.529,22	78.187,47	158,26%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	28.057,76	43.289,00	4.070,00	47.359,00	68,79%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	47.009,88	96.439,65	21.818,74	118.258,39	151,56%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	6.867,85	8.302,01	10.250,41	18.552,42	170,13%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	43.048,26	23.746,00	39.553,00	63.299,00	47,04%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	12.860,42	2.941,00	14.848,00	17.789,00	38,32%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	11.371,31	12.860,69	0,00	12.860,69	13,10%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	19.782,92	0,00	19.782,92	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	45.489,56	70.024,00	0,00	70.024,00	53,93%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	17.886,41	1.279,76	15.673,09	16.952,84	-5,22%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	39.259,32	22.297,00	17.247,00	39.544,00	0,73%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	2.891,18	12.402,90	0,00	12.402,90	328,99%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	1.575,98	2.963,83	0,00	2.963,83	88,06%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	6.478,69	3.835,33	3.418,70	7.254,03	11,97%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	50.980,13	52.828,00	0,00	52.828,00	3,62%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	16.121,02	32.999,00	8.538,00	41.537,00	157,66%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚ Η Α.Ε.	6.870,02	23.222,31	0,00	23.222,31	238,02%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	43.441,17	43.749,00	10.998,00	54.747,00	26,03%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	166.345,48	233.471,00	7.161,00	240.632,00	44,66%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ						83,91%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Ο πίνακας σύγκρισης των ενοποιημένων μεγεθών (στοιχεία Ομίλων)
παράτίθεται στο κύριο μέρος της εργασίας

**Β.6. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ
ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
ποσά σε χιλ. ευρώ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	Σύνολο συσσωρευμ. αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	39.641,79	6.910,38	-82,57%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	35.635,01	26.033,10	-26,95%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	25.367,14	19.548,00	-22,94%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	21.852,08	7.824,91	-64,19%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	3.909,69	4.001,27	2,34%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	16.946,61	---	---
7	ΓΕΚ Α.Ε.	1.696,74	1.237,00	-27,10%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	4.033,42	5.097,40	26,38%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	4.212,21	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	26.146,82	---	---
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	3.220,81	2.808,20	-12,81%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	3.580,06	3.295,00	-7,96%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	9.022,20	990,98	-89,02%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	1.552,51	2.485,24	60,08%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	2.303,22	367,36	-84,05%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	12.787,16	3.294,00	-74,24%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	19.268,37	19.729,00	2,39%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	14.136,71	7.155,76	-49,38%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	30.105,54	15.165,00	-49,63%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	278.031,44	128.775,00	-53,68%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-32,55%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Ο πίνακας σύγκρισης των ενοποιημένων μεγεθών (στοιχεία Ομίλων)
παράτίθεται στο κύριο μέρος της εργασίας

Β.7. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ποσά σε χιλ.ευρώ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Σύνολο παγίου ενεργητικού	Σύνολο παγίου ενεργητικού	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	168.435,86	166.298,64	-1,27%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	97.590,71	134.188,72	37,50%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	47.552,42	73.672,00	54,93%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	89.342,78	178.055,95	99,30%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	14.583,19	26.421,44	81,18%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	70.121,19	77.491,00	10,51%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	153.444,86	150.098,00	-2,18%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	40.527,62	42.777,31	5,55%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	30.496,11	31.926,27	4,69%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	78.294,45	88.743,00	13,35%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	21.205,38	16.972,81	-19,96%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	475.830,29	483.468,00	1,61%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	4.793,43	14.305,15	198,43%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	22.818,07	24.612,39	7,86%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	25.553,33	25.277,44	-1,08%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	139.884,69	151.944,00	8,62%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	36.478,11	67.064,00	83,85%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	20.637,54	47.314,08	129,26%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	88.214,33	99.619,00	12,93%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	682.220,54	757.892,00	11,09%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				36,81%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Ο πίνακας σύγκρισης των ενοποιημένων μεγεθών (στοιχεία Ομίλων)
παρατίθεται στο κύριο μέρος της εργασίας

Β.8. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΟΜΙΛΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Γενικό σύνολο ενεργητικού	Γενικό σύνολο ενεργητικού	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	401.408,51	463.729,89	15,53%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	859.416,92	680.353,88	-20,84%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	162.470,58	194.929,00	19,98%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	301.497,27	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	35.810,20	38.672,09	7,99%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	184.674,72	190.901,00	3,37%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	594.773,14	744.473,00	25,17%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	140.258,88	130.905,15	-6,67%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	55.746,88	50.763,38	-8,94%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	149.057,59	141.137,00	-5,31%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	47.135,18	42.269,96	-10,32%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	903.340,14	1.163.508,00	28,80%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	53.365,24	55.816,93	4,59%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	50.388,74	77.446,03	53,70%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	90.404,14	88.395,45	-2,22%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	445.813,73	331.117,00	-25,73%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	193.482,88	186.585,00	-3,57%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	81.729,09	73.804,21	-9,70%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	369.941,94	509.797,00	37,80%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	1.308.502,65	1.533.767,00	17,22%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				6,36%

Β.9. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Γενικό σύνολο ενεργητικού	Γενικό σύνολο ενεργητικού	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	357.557,32	317.776,85	-11,13%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	379.958,93	305.548,01	-19,58%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	157.424,08	166.460,00	5,74%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	249.632,67	301.379,30	20,73%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	40.083,97	40.936,73	2,13%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	180.735,63	178.438,00	-1,27%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	247.942,50	254.879,00	2,80%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	82.624,46	79.280,22	-4,05%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	47.543,07	44.607,35	-6,17%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	135.204,07	119.718,00	-11,45%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	47.164,10	41.454,94	-12,10%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	531.441,99	538.379,00	1,31%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	49.831,41	51.400,54	3,15%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	44.855,43	44.621,77	-0,52%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	69.337,55	65.653,86	-5,31%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	288.843,46	259.343,00	-10,21%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	189.551,41	184.093,00	-2,88%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	81.729,91	73.805,03	-9,70%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	265.176,18	248.316,00	-6,36%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	857.449,37	906.383,00	5,71%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-2,96%

**Β.10. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ
ΟΜΙΛΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο καθαρής θέσης (Ι.Κ.)	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	219.106,11	180.906,77	-17,43%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	471.919,76	165.164,53	-65,00%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	78.654,22	87.615,00	11,39%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	133.383,29	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	21.000,79	19.820,93	-5,62%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	89.449,99	74.987,00	-16,17%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	346.195,89	326.456,00	-5,70%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	38.027,70	14.929,92	-60,74%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	25.764,65	18.217,53	-29,29%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	59.441,89	49.412,00	-16,87%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	28.340,84	25.482,99	-10,08%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	627.935,80	669.591,00	6,63%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	25.188,42	24.114,68	-4,26%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	22.382,68	29.270,42	30,77%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	43.323,00	42.546,49	-1,79%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	374.841,22	208.954,00	-44,26%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	103.034,01	85.430,00	-17,09%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	58.730,97	50.392,19	-14,20%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	189.455,28	175.724,00	-7,25%
20	TITAN Α.Ε.	510.588,83	675.986,00	32,39%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-12,35%

**B.11. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ
ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο καθαρής θέσης (Ι.Κ.)	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	194.886,50	185.454,24	-4,84%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	230.911,54	120.087,76	-47,99%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	78.641,08	86.445,00	9,92%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	118.498,93	138.330,77	16,74%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	26.043,26	25.416,59	-2,41%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	88.013,66	76.674,00	-12,88%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	229.307,06	243.714,00	6,28%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	20.515,27	10.130,64	-50,62%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	25.476,83	21.375,56	-16,10%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	60.499,84	50.015,00	-17,33%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	28.373,47	24.671,67	-13,05%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	496.571,08	532.621,00	7,26%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	23.880,77	22.426,04	-6,09%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	21.767,10	21.377,45	-1,79%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	39.318,16	38.157,64	-2,95%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	249.750,19	188.055,00	-24,70%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	104.018,76	89.094,00	-14,35%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	58.732,25	50.393,47	-14,20%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	145.232,24	138.789,00	-4,44%
20	TITAN Α.Ε.	554.311,93	600.956,00	8,41%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-9,26%

Β.12. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΟΜΙΛΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	46.051,42	39.375,14	-14,50%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	22.487,68	4.625,28	-79,43%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	2.253,67	7.137,00	216,68%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	-2.096,59	---
	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.			
5		785,69	164,20	-79,10%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	7.006,73	9.441,00	34,74%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	56.788,11	109.162,00	92,23%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	14.948,72	8.827,24	-40,95%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	687,29	1.704,46	148,00%
	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.			
10		3.493,98	3.494,00	0,00%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	9.062,80	4.334,67	-52,17%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	117.860,98	120.541,00	2,27%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	1.477,95	685,11	-53,64%
	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΙΑΣ Α.Ε.			
14		14.785,06	6.455,25	-56,34%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	8.027,08	8.940,42	11,38%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	16.842,77	20.918,00	24,20%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	7.108,79	11.492,00	61,66%
	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.			
18		289,27	4.727,88	1534,43%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	56.262,62	64.091,00	13,91%
20	TITAN Α.Ε.	230.438,04	242.605,00	5,28%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				93,09%

Β.13. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Κέρδη χρήσεως προ φόρων	Κέρδη χρήσεως προ φόρων	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	47.666,90	34.419,88	-27,79%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	5.086,65	-6.822,80	-234,13%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	2.132,89	2.592,00	21,53%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	1.589,43	-1.958,00	-223,19%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	516,08	11,95	-97,68%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	6.529,49	7.622,00	16,73%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	6.486,69	912,00	-85,94%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	6.174,89	2.032,48	-67,08%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	721,11	2.981,81	313,50%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	3.350,12	2.565,00	-23,44%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	9.081,88	3.338,94	-63,24%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	34.797,17	36.823,00	5,82%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	1.762,25	878,69	-50,14%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	4.230,89	3.174,19	-24,98%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	8.476,91	8.678,01	2,37%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	15.349,24	11.665,00	-24,00%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	8.004,82	11.658,00	45,64%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	289,93	4.728,54	1530,91%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	43.455,71	36.186,00	-16,73%
20	TITAN Α.Ε.	135.161,27	148.949,00	10,20%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				50,42%

**Β.14. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΛΠ
– ΔΛΠ ΤΩΝ ΟΜΙΛΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως παγίων στοιχείων	Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	10.839,50	12.382,14	14,23%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	22.634,55	11.554,71	-48,95%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	6.365,35	6.199,00	-2,61%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	8.567,00	---
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	745,10	776,47	4,21%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	5.681,25	3.334,00	-41,32%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	13.331,86	12.761,00	-4,28%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	2.048,06	2.186,79	6,77%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	1.141,31	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	7.019,72	7.048,00	0,40%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1.222,77	447,30	-63,42%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	24.370,27	21.555,00	-11,55%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	917,25	1.138,88	24,16%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	1.006,71	1.650,94	63,99%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	1.399,62	676,43	-51,67%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	9.934,70	6.412,00	-35,46%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	3.544,11	3.597,00	1,49%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	1.005,67	600,82	-40,26%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	12.104,96	9.818,00	-18,89%
20	TITAN Α.Ε.	91.385,16	63.647,00	-30,35%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-12,97%

**Β.15. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΛΠ
– ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Ε.Λ.Π	Δ.Λ.Π.	Ποσοστό μεταβολής από Ε.Λ.Π. σε Δ.Λ.Π.
		Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως παγίων στοιχείων	Συνολικές αποσβέσεις χρήσεως	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	9.022,96	7.404,60	-17,94%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	6.419,65	4.949,17	-22,91%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	6.285,28	6.124,00	-2,57%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	8.212,08	8.567,00	4,32%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	673,18	719,28	6,85%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	5.288,56	2.949,00	-44,24%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	441,05	1.991,00	351,42%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	1.132,17	1.033,51	-8,71%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΕ	964,41	---
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	5.867,46	5.867,00	-0,01%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1.222,77	446,83	-63,46%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	3.967,27	371,00	-90,65%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	559,80	990,98	77,02%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΙΑΣ Α.Ε.	304,00	159,03	-47,69%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	1.148,41	487,82	-57,52%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	4.538,16	3.233,00	-28,76%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	3.187,26	3.523,00	10,53%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	1.005,67	600,82	-40,26%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	6.302,83	5.318,00	-15,63%
20	TITAN Α.Ε.	41.512,19	10.314,00	-75,15%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				-3,44%

B.16. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗ «ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ» ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΙΚΤΗ
		Ε.Λ.Π.	Δ.Λ.Π.	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	47,11%	52,33%	11,09%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	25,68%	43,92%	70,99%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	30,21%	44,26%	46,52%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	35,79%	59,08%	65,08%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	36,38%	64,54%	77,40%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	38,80%	43,43%	11,93%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	61,89%	58,89%	-4,84%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	49,05%	53,96%	10,00%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	64,14%	71,57%	11,58%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	57,91%	74,13%	28,01%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	44,96%	40,94%	-8,94%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	89,54%	89,80%	0,30%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	9,62%	27,83%	189,32%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	50,87%	55,16%	8,43%
15	INTRAKAT Α.Ε.	36,85%	38,50%	4,47%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	48,43%	58,59%	20,98%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	19,24%	36,43%	89,30%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	25,25%	64,11%	153,88%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	33,27%	40,12%	20,60%
20	TITAN Α.Ε.	79,56%	83,62%	5,09%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				40,56%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Ο πίνακας σύγκρισης των ενοποιημένων μεγεθών (στοιχεία Ομίλων) παρατίθεται στο κύριο μέρος της εργασίας

**Β.17. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗ «ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΟ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ» ΕΛΠ – ΔΛΠ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΑΤΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

ΕΤΑΙΡΙΚΑ				
Α/Α	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ / ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΙΚΤΗ
		Ε.Λ.Π.	Δ.Λ.Π.	
1	J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	1,16	1,12	-3,62%
2	ΑΕΓΕΚ Α.Ε.	2,37	0,89	-62,18%
3	ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.	1,65	1,17	-29,05%
4	ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.	1,33	0,78	-41,43%
5	ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.	1,79	0,96	-46,13%
6	ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.	1,26	0,99	-21,17%
7	ΓΕΚ Α.Ε.	1,49	1,62	8,65%
8	ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.	0,51	0,24	-53,22%
9	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.	0,84	0,67	-19,86%
10	ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.	0,77	0,56	-27,06%
11	ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	1,34	1,45	8,64%
12	ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	1,04	1,10	5,57%
13	ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.	4,98	1,57	-68,53%
14	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ Α.Ε.	0,95	0,87	-8,95%
15	ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	1,54	1,51	-1,89%
16	ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	1,79	1,24	-30,68%
17	ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	2,85	1,33	-53,41%
18	ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.	2,85	1,07	-62,57%
19	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1,65	1,39	-15,38%
20	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	0,81	0,79	-2,41%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ		1,65	1,07	-26,23%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Ο πίνακας σύγκρισης των ενοποιημένων μεγεθών (στοιχεία Ομίλων) παρατίθεται στο κύριο μέρος της εργασίας

**ΜΕΡΟΣ Γ: ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΘΕ
ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΟΠΩΣ ΠΡΟΕΚΥΨΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΛΕΤΗ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.**

Γ.1. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Γ.1.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Ε.Λ.Π.

ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Ε.

Δεν βρέθηκε ο Ενοποιημένος Ισολογισμός Ε.Λ.Π. της 31.12.2004 , ούτε στην επίσημη ιστοσελίδα της εταιρείας, ούτε στην επίσημη ιστοσελίδα του Χ.Α.Α. Επίσης, στο Ετήσιο Δελτίο του 2004, υπάρχει μόνο ο Εταιρικός Ισολογισμός.

ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.

Δεν βρέθηκε ο Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός Ε.Λ.Π. της 31.12.2004 , ούτε στην επίσημη ιστοσελίδα της εταιρείας, ούτε στην επίσημη ιστοσελίδα του Χ.Α.Α. Βρέθηκαν μόνο οι συνοπτικές λογιστικές καταστάσεις, από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία για την εργασία μας. Ορισμένα κονδύλια δεν συμπληρώθηκαν γιατί δεν συμπεριλαμβάνονται στις συνοπτικές λογιστικές καταστάσεις.

ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.

Για τα ενοποιημένα στοιχεία Ε.Λ.Π. της 31.12.2004, βρέθηκε μόνο η ενοποιημένη συνοπτική λογιστική κατάσταση, και όχι ο αναλυτικός Ισολογισμός.

Επίσης, τα εταιρικά οικονομικά στοιχεία Ε.Λ.Π. της 31.12.2004 που απεικονίζονται στον Εταιρικό αναλυτικό Ισολογισμό της 31.12.04 δεν συμφωνούν με την εταιρική συνοπτική λογιστική κατάσταση, αλλά ούτε και με τα στοιχεία που συμπεριλαμβάνονται στο ετήσιο δελτίο 2005 στα πινακάκια προσαρμογής από ΕΛΠ σε Δ.Λ.Π. Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας, για τα ποσά που παρουσίαζαν διαφορές μεταξύ τους, χρησιμοποιήθηκαν τα ποσά του ετήσιου δελτίου, προκειμένου να υπάρχει συγκρισιμότητα των στοιχείων Ε.Λ.Π. με Δ.Λ.Π.

Γ.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Δ.Α.Π.

ΑΘΗΝΑ Α.Τ.Ε.

Στο κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων παγίων» συμπεριλαμβάνεται και η απομείωση αξίας.

ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε.

Στις επεξηγηματικές σημειώσεις (Notes) της 31.12.2005, περιλαμβάνεται μόνο ανάλυση των ενσώματων παγίων του Ομίλου. Δεν υπάρχει αντίστοιχο πινακάκι και για τα ενσώματα πάγια της εταιρείας, κατά συνέπεια το κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων παγίων» για την εταιρεία δεν έχει συμπληρωθεί.

ΔΙΕΚΑΤ Α.Ε.

Στο κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων παγίων» συμπεριλαμβάνεται και η απομείωση αξίας.

ΕΔΡΑΣΗ ΨΑΛΛΙΔΑΣ Α.Τ.Ε.

Στις επεξηγηματικές σημειώσεις (Notes) της 31.12.2005, τα πινακάκια των ενσώματων παγίων δεν είναι αναλυτικά., κατά συνέπεια το κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων παγίων» για τον όμιλο και την εταιρεία δεν έχει συμπληρωθεί.

Γ.2. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ/ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Η διοίκηση επέλεξε για όλες τις κατηγορίες **λειτουργικών παγίων στοιχείων** (περιλαμβανομένων και των λειτουργικών ακινήτων) ύστερα από την αρχική καταχώρηση των ενσώματων πάγιων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το IAS 16. Η μέτρηση της ιδιοκτησίας, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού στην ημερομηνία της μετάβασης στα IFRS καλύπτεται από **μια από τις έξι προαιρετικές απαλλαγές**, δηλαδή κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), η Διοίκηση επέλεξε να χρησιμοποιήσει την αξία κτήσης αυξημένη κατά τις τυχόν αναπροσαρμογές βάσει του Ν. 2065/92 και μειωμένη με τις αποσβέσεις βάσει του Ν. 2190/20, ως **θεωρούμενο (τεκμαιρόμενο) κόστος κατά την ημερομηνία αυτή (μετάβασης)**.
- Ο Όμιλος J&P ΑΒΑΞ εφάρμοξε το ΔΛΠ 40 για τη παρακολούθηση των ακινήτων επένδυσης, με χρήση της εναλλακτικής μεθόδου εκτίμησης, δηλαδή της μεθόδου του κόστους. **Κατά το 2007** ο Όμιλος J&P ΑΒΑΞ αποφάσισε να **μεταβάλει τη λογιστική πολιτική** όσον αφορά την μέθοδο εκτίμησης των ακινήτων επένδυσης και συγκεκριμένα να εφαρμόσει **τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών)** αντί της μεθόδου του κόστους. Επίσης, διαπίστωσε ότι δεν ήταν εφικτό να λογιστικοποιήσει την μεταβολή αυτή αναδρομικά. Ως εκ τούτου, η πολιτική αυτή, θα εφαρμοστεί μελλοντικά από την αρχή του 2007.

ΑΕΓΕΚ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης τους. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2004 τα ιδιόκτητα γήπεδα-οικόπεδα και κτίρια του Ομίλου αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία προσδιορίστηκε βάση μελέτης αναγνωρισμένων ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων. Επίσης, κατά την εν λόγω ημερομηνία ο ιδιόκτητος μηχανολογικός εξοπλισμός αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος αντικατάστασής του. Οι αξίες αυτές απεικονίζονται μειωμένες: (α) κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και (β) την τυχόν απαξίωση των παγίων.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Στον Ισολογισμό δεν γίνεται διαχωρισμός των «ενσώματων παγίων» και των «επενδύσεων σε ακίνητα». Παρουσιάζονται ως ένα ενιαίο κονδύλι «Υλικά πάγια στοιχεία ενεργητικού». Αυτή η παρουσίαση είναι παραπλανητική, αφού ο αναγνώστης των οικονομικών καταστάσεων δεν γνωρίζει σε τι αφορά το ποσό αυτό. Ο διαχωρισμός γίνεται σαφής μόνο εάν ανατρέξει κανείς στις συνημμένες αναλυτικές σημειώσεις.
- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων με ποια κριτήρια γίνεται ο διαχωρισμός των παγίων στοιχείων σε «ενσώματα πάγια» και «επενδύσεις σε ακίνητα», ούτε αναγράφεται κάποιος ορισμός των «επενδύσεων σε ακίνητα» για να μπορεί ο αναγνώστης να κατανοήσει σε τι αφορά το εν λόγω κονδύλι.
- Στην ανάλυση των βασικών λογιστικών αρχών, δεν υπάρχει ξεχωριστή παράγραφος για τις «επενδύσεις σε ακίνητα». Υπάρχει μόνο μία παράγραφος για τις «ενσώματες ακινητοποιήσεις» γενικά. Υποθέτουμε λοιπόν, ότι ο ίδιος λογιστικός χειρισμός ισχύει και τις «επενδύσεις σε ακίνητα».
- Τα «έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός» δεν συμπεριλαμβάνονται στα «ενσώματα πάγια» όπου και θα έπρεπε, αλλά εμπεριέχονται στο κονδύλι, «λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού». Αυτό βέβαια δεν μπορεί να γίνει αντιληπτό από τον αναγνώστη όταν κοιτάει μόνο τον Ισολογισμό.
- Δεν αναφέρεται τίποτα για την εύλογη αξία των «επενδύσεων σε ακίνητα» και ούτε για ορκωτούς εκτιμητές. Οι «επενδύσεις σε ακίνητα» αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως και το μόνο που αναφέρεται για τα παραπάνω θέματα αφορά την πρώτη χρήση και είναι «Κατά την 1 Ιανουαρίου 2004 τα ιδιόκτητα

γήπεδα-οικόπεδα και κτίρια του Ομίλου αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία προσδιορίσθηκε βάση μελέτης αναγνωρισμένων ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων».

- Δεν γνωστοποιούνται σημαντικές πληροφορίες για τα ενσώματα πάγια και τα επενδυτικά ακίνητα, όπως είναι η Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, διαθέσεις, απομειώσεις, μεταφορές, αποσβέσεις κ.α.).

ΑΘΗΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους ή στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Ορισμένες κατηγορίες παγίων, όπως οικόπεδα, κτίρια και πλωτά μέσα αποτιμήθηκαν κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ (1/1/2004) στο τεκμαιρόμενο κόστος. Τεκμαιρόμενο κόστος είναι η εύλογη αξία του πάγιου στοιχείου, η οποία προσδιορίστηκε μετά από μελέτη ανεξάρτητων, αναγνωρισμένων οίκων εκτιμητών.
- Στη χρήση 2007 έγινε επανεκτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο επαγγελματία εκτιμητή με εφαρμογή των παρακάτω τρόπων προσδιορισμού της εκτίμησης : 1) Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς (Comparative Method), 2) Μέθοδος Αξιοποίησης / Υπολειμματικής Αξίας (Residual Valuation Method), 3) Μέθοδος Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost). Από την επανεκτίμηση προέκυψε υπεραξία 288.412,24.

ΑΤΤΙ-ΚΑΤ Α.Τ.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους όπως αυτό προσδιορίσθηκε βάσει εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης.
- Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων, ο τρόπος που προσδιορίζεται η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Δεν αναφέρεται τίποτα για επαγγελματίες εκτιμητές αλλά και ούτε για σημαντικές παραδοχές και αρχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας. Δεν μας δίνεται δηλαδή καμία απολύτως πληροφορία για τον τρόπο που προκύπτουν τα εν λόγω ποσά.
- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων με ποια κριτήρια γίνεται ο διαχωρισμός των παγίων στοιχείων σε «ενσώματα πάγια» και «επενδύσεις σε ακίνητα», ούτε αναγράφεται κάποιος ορισμός των «επενδύσεων σε ακίνητα» για να μπορεί ο αναγνώστης να κατανοήσει σε τι αφορά το εν λόγω κονδύλι.
- Στην ανάλυση των βασικών λογιστικών αρχών, στη ξεχωριστή παράγραφος για τις «επενδύσεις σε ακίνητα» υπάρχει ως πληροφορία μόνο η εξής πρόταση «Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογες αξίες». Δεν αναφέρεται τίποτα για τον λογιστικό χειρισμό τους και σε τι αφορούν.

ΑΦΟΙ ΜΕΣΟΧΩΡΙΤΗ Α.Τ.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάση εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απαξιώσεις των παγίων.
- Μέσα στο 2004 η εταιρεία ανάθεσε σε εκτιμητές την διενέργεια εκτίμησης της αξίας ορισμένων παγίων στοιχείων της εταιρείας. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε κατάλληλες μεθόδους αποτίμησης βάσει των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, ανάλογα με την φύση και την χρήση των εκτιμηθέντων παγίων στοιχείων. Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι : α) η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και της κτηματαγοράς και, β) η μέθοδος του εσόδου.

- Για τις επενδύσεις σε ακίνητα ο όμιλος εφαρμόζει την πολιτική της εύλογης αξίας. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα γίνεται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, βάσει των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων.

BIOTEP A.E.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2004 τα ιδιόκτητα γήπεδα-οικόπεδα και κτίρια του Ομίλου αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία προσδιορίστηκε βάσει μελέτης αναγνωρισμένων ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων. Οι εύλογες αξίες αυτές χρησιμοποιήθηκαν ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. Επίσης, κατά την εν λόγω ημερομηνία ο ιδιόκτητος μηχανολογικός εξοπλισμός αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος αντικατάστασής του.
- Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρακολουθούνται ως μακροπρόθεσμες επενδύσεις και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία ισούται με την τρέχουσα τιμή τους η οποία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων.

ΓΕΚ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Ο Όμιλος προέβη στην αποτίμηση σε εύλογη αξία συγκεκριμένων γηπέδων, κτιρίων, μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων κατά την 1η Ιανουαρίου 2004 και οι εύλογες αυτές αξίες χρησιμοποιήθηκαν ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Η υπεραξία που προέκυψε πιστώθηκε στα κέρδη εις νέο. Τα υπόλοιπα γήπεδα, κτίρια, μηχανήματα και μεταφορικά μέσα και τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.

ΔΙΕΚΑΤ Α.Τ.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού (εκτός των Οικοπέδων και των κτιρίων) απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάση εύλογων αξιών κατά την ημερομηνίες μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις σωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν απαξιώσεις των παγίων.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Τα Γήπεδα και τα Κτίρια του Ομίλου παρουσιάζονται σε εύλογες αξίες όπως αυτές προσδιορίζονται περιοδικά (ανά δύο ή τρία έτη) από ανεξάρτητους εκτιμητές. Δεν αναφέρονται τα απαραίτητα στοιχεία για την μέθοδο των αναπροσαρμογών που χρησιμοποιείται για τα ακίνητα.
- Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται ετησίως στις 31 Δεκεμβρίου στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία, βάσει των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά, και υποστηρίζεται από σχετικές μελέτες ή συμβόλαια. Δεν αναφέρεται αν η εύλογη αξία προσδιορίζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή.
- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων με ποια κριτήρια γίνεται ο διαχωρισμός των παγίων στοιχείων σε «ενσώματα πάγια» και «επενδύσεις σε ακίνητα», ούτε αναγράφεται κάποιος ορισμός των «επενδύσεων σε ακίνητα» για να μπορεί ο αναγνώστης να κατανοήσει σε τι αφορά το εν λόγω κονδύλι.

ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Ως κόστος κτήσεως των ακινήτων και του μηχανολογικού εξοπλισμού λήφθηκε η εύλογη αξία αυτών κατά την 01-01-2004, η οποία και προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία . Η εύλογη αξία προσδιορίζεται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές με επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία στην τοποθεσία που βρίσκονται οι επενδύσεις σε ακίνητα, με βάση τις οδηγίες που εκδίδονται από

την Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards Committee) .

ΕΔΡΑΣΗ – Χ. ΨΑΛΛΙΔΑΣ ΑΤΕ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

- Τα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, μειωμένα κατά τις μεταγενέστερα σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης. Τα ακίνητα αναπροσαρμόζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα ούτως ώστε η αναπόσβεστες αξίες να μην διαφέρουν από τις εύλογες αξίες κατά τις ημερομηνίες κλεισίματος του ισολογισμού.
- Τα παραγωγικά ακίνητα ή αυτά για τα οποία δεν έχει προσδιοριστεί η χρήση τους και βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής, απεικονίζονται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν ζημίες απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει επαγγελματικές αμοιβές και κόστος δανεισμού. Η απόσβεση αυτών των ακινήτων όπως και των υπολοίπων του ομίλου αρχίζει όταν τα ακίνητα είναι έτοιμα για χρήση.
- Τα μη παραγωγικά ακίνητα χρησιμοποιούνται – εκτός ελάχιστων περιπτώσεων- για την δημιουργία εσόδων από ενοίκια ή για δημιουργία κέρδους από την μεταπώληση της .

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Στον Ισολογισμό και γενικά στις επεξηγηματικές σημειώσεις δεν γίνεται κανένας διαχωρισμός των ενσώματων παγίων με τα επενδυτικά ακίνητα. Όλα αναφέρονται ως μια κατηγορία «Ενσώματα Πάγια».
- Συγκεκριμένα για τα ακίνητα, τα αντιμετωπίζει όλα με τον ίδιο τρόπο(βλ. παραπάνω). Δεν διαχωρίζονται τα ιδιοχρησιμοποιούμενα από τα επενδυτικά και το μόνο που αναφέρεται είναι ότι υπάρχουν «παραγωγικά» και «μη παραγωγικά ακίνητα». Αυτό συνεπάγεται τον λάθος λογιστικό χειρισμό των επενδυτικών ακινήτων, τα οποία μπορεί μεν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία αλλά ο λογιστικός χειρισμός τους είναι διαφορετικός από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που αποτιμώνται σε αναπροσαρμοσμένες αξίες.

- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων, ο τρόπος που προσδιορίζεται η εύλογη αξία των ακινήτων. Δεν αναφέρεται τίποτα για σημαντικές παραδοχές και αρχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας, παρά μόνο ότι προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Δεν μας δίνεται δηλαδή καμία απολύτως πληροφορία για τον τρόπο που προκύπτουν τα εν λόγω ποσά.
- Δεν παρουσιάζεται καμία γνωστοποίηση για τις επενδύσεις σε ακίνητα.
- Στις επεξηγηματικές σημειώσεις αναφέρεται μόνο ο τρόπος αποτίμησης των ακινήτων. Δεν αναγράφεται τίποτα για τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια. Από το πινακάκι που επισυνάπτεται, εξάγουμε το συμπέρασμα ότι τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια μάλλον αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως.
- Παραλείπονται ουσιαστικές και απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα ενσώματα πάγια, όπως είναι η Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, διαθέσεις, απομειώσεις, μεταφορές, αποσβέσεις κ.α.).

ΕΚΤΕΡ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους.
- Κατά την 1 Ιανουαρίου 2004 τα ιδιόκτητα γήπεδα-οικόπεδα και κτίρια της εταιρείας αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία προσδιορίσθηκε βάσει μελέτης αναγνωρισμένων ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων. Επίσης, κατά την εν λόγω ημερομηνία ο ιδιόκτητος μηχανολογικός εξοπλισμός αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος αντικατάστασής του. Οι αξίες αυτές απεικονίζονται μειωμένες: (α) κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και (β) την τυχόν απαξίωση των παγίων.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο των επεξηγηματικών σημειώσεων με ποια κριτήρια γίνεται ο διαχωρισμός των παγίων στοιχείων σε «ενσώματα πάγια» και «επενδύσεις σε ακίνητα», ούτε αναγράφεται κάποιος ορισμός των

«επενδύσεων σε ακίνητα» για να μπορεί ο αναγνώστης να κατανοήσει σε τι αφορά το εν λόγω κονδύλι.

- Στην ανάλυση των βασικών λογιστικών αρχών, δεν υπάρχει ξεχωριστή παράγραφος για τις «επενδύσεις σε ακίνητα». Υπάρχει μόνο μία παράγραφος για τις «ενσώματες ακινητοποιήσεις» γενικά. Υποθέτουμε λοιπόν, ότι ο ίδιος λογιστικός χειρισμός ισχύει και τις «επενδύσεις σε ακίνητα».
- Δεν γνωστοποιούνται σημαντικές πληροφορίες για τα ενσώματα πάγια και τα επενδυτικά ακίνητα, όπως είναι η Συμφωνία λογιστικής αξίας έναρξης και λήξης χρήσης, η οποία να παρουσιάζει αναλυτικά όλες τις μεταβολές (προσθήκες, διαθέσεις, απομειώσεις, μεταφορές, αποσβέσεις κ.α.).

ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- **Οι επενδύσεις σε ακίνητα** αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τα επενδυτικά κτίρια αποσβένονται βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη.
- Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμήθηκαν **στην εύλογη αξία την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ**, 1 Ιανουαρίου 2004, **βάσει του ΔΠΧΠ 1.**

ΕΡΓΑΣ Α.Τ.Ε.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Είναι σε αναστολή από 2 Απριλίου του 2007. Επομένως δεν υπάρχουν δημοσιευμένες Οικονομικές καταστάσεις και επεξηγηματικές σημειώσεις της χρήσεως 2007 για να αναλύσουμε.

ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - ΛΑΠΠΑΣ Α.Τ.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάση εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απαξιώσεις των παγίων. Συγκεκριμένα, τα οικόπεδα και τα κτίρια ήταν αυτά που αποτιμήθηκαν κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ (01/01/2004) στο (deemed cost), σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΠ 1. Ως «τεκμαιρόμενο» κόστος θεωρείται η εύλογη αξία του παγίου εξοπλισμού κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ, η οποία προσδιορίστηκε μετά από μελέτη ανεξάρτητου οίκου εκτιμητών.
- Ο Όμιλος επέλεξε να αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα με βάση την εύλογη αξία... Προσδιοριστικός παράγοντας της εύλογης αξίας είναι η τρέχουσα τιμή σε μια ενεργό αγορά για όμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και στην ίδια κατάσταση.

INTRAKAT A.E.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους όπως αυτές προσδιορίστηκαν βάσει εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν απομειώσεις των παγίων.
- Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους όπως αυτές προσδιορίστηκαν βάσει εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν απομειώσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα, δεν γίνεται καμία αναφορά σε εύλογη αξία και σε εκτιμητές. Βάσει του ΔΛΠ 40 ανεξάρτητα από τη μέθοδο που ακολουθεί κάθε εταιρεία, θα πρέπει να υπολογίζει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα Ενσώματα πάγια στοιχεία του Ενεργητικού στο σύνολο τους, απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους μείον, τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις των παγίων.
- Για τις επενδύσεις σε ακίνητα ο όμιλος εφαρμόζει την πολιτική της εύλογης αξίας. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα γίνεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή.

ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα οικοπέδα και κτίρια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις σε αναπροσαρμοσμένες αξίες όπως αυτές προσδιορίστηκαν με σχετική εκτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή σε εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Οι αναπροσαρμογές γίνονται με επαρκή συχνότητα, προκειμένου να βεβαιώνεται ότι η λογιστική αξία του παγίου δεν διαφέρει ουσιαστικά από αυτή που θα προσδιοριζόταν με τη χρησιμοποίηση της εύλογης αξίας κατά την ημέρα του Ισολογισμού.
- Ο μηχανολογικός εξοπλισμός και τα λοιπά ενσώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.
- Ο Όμιλος επέλεξε να αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα με βάση την εύλογη αξία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο, επαγγελματία εκτιμητή.

ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους ή στις αξίες τεκμαιρόμενου κόστους όπως αυτό προσδιορίστηκε βάση εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία μετάβασης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απαξιώσεις των παγίων. Πιο συγκεκριμένα, τα οικόπεδα, τα κτίρια και τα μηχανήματα αποτιμήθηκαν στο τεκμαιρόμενο κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. Ως τεκμαιρόμενο κόστος θεωρείται η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία μετάβασης, όπως αυτό προσδιορίστηκε μετά από μελέτη ανεξάρτητου οίκου εκτιμητών.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Στις επεξηγηματικές σημειώσεις, στην ενότητα με τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές, αναγράφεται ότι για τις επενδύσεις σε ακίνητα ο όμιλος εφαρμόζει την πολιτική της εύλογης αξίας. Όμως ούτε στον Ισολογισμό ούτε στην ανάλυση των οικονομικών δεδομένων υπάρχει κονδύλι «επενδύσεις σε ακίνητα». Αυτό συνεπάγεται είτε ότι η εταιρεία δεν έχει επενδύσεις σε ακίνητα είτε ότι έχει αλλά τις έχει λανθασμένα ενσωματώσει στα ενσώματα πάγια. Πάντως και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις θα έπρεπε να γνωστοποιεί την ύπαρξη ή όχι επενδύσεων σε ακίνητα. Εμείς για τους σκοπούς της εργασίας υποθέτουμε ότι δεν υπάρχουν επενδύσεις σε ακίνητα και η πληροφορία που δίνεται για την αποτίμηση τους είναι περιττή.

ΤΕΡΝΑ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- ο Όμιλος προέβη στην αποτίμηση σε εύλογη αξία συγκεκριμένων γηπέδων, κτιρίων, μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων κατά την 1η Ιανουαρίου 2004 και οι εύλογες αυτές αξίες χρησιμοποιήθηκαν ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Η υπεραξία που προέκυψε πιστώθηκε στα κέρδη εις νέο. Τα υπόλοιπα γήπεδα, κτίρια, μηχανήματα και μεταφορικά μέσα και τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.



- Επενδύσεις σε ακίνητα είναι αυτές που κατέχονται με σκοπό την απόκτηση μισθωμάτων ή υπεραξίας και αποτιμώνται στην εύλογη αξία η οποία βασίζεται στην αγοραία αξία, δηλαδή στην εκτιμώμενο ποσό που τα ακίνητα θα μπορούσαν να πουληθούν, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, σε μια κανονική συναλλαγή. Η εκτίμηση διενεργείται όποτε εκτιμάται αναγκαία από εξωτερικούς επαγγελματίες εκτιμητές με γνώση των κατά τύπους αγορών ακινήτων.

TITAN A.E.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσεως μετά από την αφαίρεση των σωρευμένων αποσβέσεων και ζημιάς απομείωσης, εκτός από την κατηγορία "γήπεδα/οικόπεδα" (δεν περιλαμβάνονται τα λατομεία) όπου απεικονίζεται το ιστορικό κόστος κτήσεως απαλλαγμένο από τυχόν ζημιά απομείωσης.
- Τα επενδυτικά ακίνητα ως μακροπρόθεσμα στοιχεία ενεργητικού εμφανίζονται στην εύλογη αξία η οποία προσδιορίζεται **εσωτερικά** σε ετήσια βάση, βασισμένη σε παρόμοιες συναλλαγές που έχουν λάβει χώρα σε ημερομηνία πλησίον της ημερομηνίας κατάρτισης του ισολογισμού. Οι τυχόν μεταβολές της εύλογης αξίας, που αντιπροσωπεύει την τιμή ελεύθερης αγοράς, καταχωρούνται στα λοιπά λειτουργικά έσοδα της κατάστασης
- Τα επενδυτικά ακίνητα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία όπως αυτή έχει εκτιμηθεί από την Διοίκηση. Δεν γίνεται καμία αναφορά σε εκτιμητές.

